



# ARTIS

---

## REIT

### **Rapport de gestion Premier trimestre de 2013**

**Symboles à la TSX : AX.UN AX.PR.A AX.PR.U AX.PR.E AX.DB.F AX.DB.U**

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du premier trimestre de 2013  
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

---

## RAPPORT DE GESTION

Le présent rapport de gestion portant sur la situation financière et les résultats opérationnels d'Artis Real Estate Investment Trust (« Artis » ou la « FPI ») doit être lu conjointement avec les états financiers consolidés annuels audités de la FPI pour les exercices clos les 31 décembre 2012 et 2011 et les états financiers consolidés intermédiaires résumés non audités pour les trimestres clos les 31 mars 2013 et 2012, y compris les notes annexes. Ce rapport de gestion a été préparé compte tenu des transactions et des événements importants survenus jusqu'au 7 mai 2013 inclusivement. D'autres documents d'information concernant Artis, notamment la notice annuelle la plus récente de la FPI, ont été déposés auprès des Autorités canadiennes en valeurs mobilières applicables et peuvent être consultés à l'adresse [www.sedar.com](http://www.sedar.com) ou sur notre site Web, au [www.artisreit.com](http://www.artisreit.com).

## MISE EN GARDE À L'ÉGARD DES DÉCLARATIONS PROSPECTIVES

Le présent rapport de gestion contient des déclarations prospectives. Par conséquent, toutes les déclarations autres que les déclarations de faits historiques figurant dans ce rapport de gestion peuvent constituer des déclarations prospectives. Plus précisément, les déclarations se rapportant aux résultats opérationnels, au rendement et aux réalisations futures de la FPI constituent des déclarations prospectives. En outre, sans limiter la portée de ce qui précède, les termes tels que « prévoir », « s'attendre à », « avoir l'intention de », « estimer » et « projeter » ou d'autres expressions similaires visent à signaler les déclarations prospectives.

Artis est sujette à des incertitudes et à des risques importants qui pourraient faire en sorte que ses résultats, son rendement ou ses réalisations réels soient considérablement différents des résultats, du rendement ou des réalisations futurs explicites ou implicites figurant dans les déclarations prospectives. Ces risques comprennent, notamment, les risques associés à la propriété de biens immobiliers, la disponibilité des flux de trésorerie, les pertes générales non assurées, les acquisitions futures d'immeubles, les questions d'ordre environnemental, les questions d'ordre fiscal, le financement par emprunt, la responsabilité des porteurs de parts, les conflits d'intérêts éventuels, la dilution éventuelle, la dépendance envers le personnel clé, les changements apportés à la législation et les changements apportés au traitement fiscal des fiducies. Artis ne peut garantir aux investisseurs que les résultats réels seront conformes aux déclarations prospectives, et Artis se dégage de toute obligation de mettre celles-ci à jour ou de les réviser pour refléter de nouveaux événements ou de nouvelles circonstances. La présente mise en garde porte sur toutes les déclarations prospectives contenues dans le présent rapport de gestion.

## AVIS CONCERNANT LES MESURES NON DÉFINIES PAR LES PCGR

Le bénéfice opérationnel net lié aux immeubles, les flux de trésorerie liés aux opérations et les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés sont des mesures non définies par les PCGR que les fiducies de placement immobilier canadiennes utilisent couramment pour mesurer la performance financière. Le terme « PCGR » désigne les principes comptables généralement reconnus décrits dans le Manuel de l'Institut Canadien des Comptables Agréés (l'« ICCA ») - Comptabilité, lesquels s'appliquent à la date à laquelle est fait tout calcul utilisant les PCGR. À titre d'entreprise ayant une obligation d'information du public, Artis applique les Normes internationales d'information financière (les « IFRS »), telles qu'elles ont été publiées par l'International Accounting Standards Board (l'« IASB »).

Artis calcule le bénéfice opérationnel lié aux immeubles comme les produits évalués conformément aux IFRS, moins les charges opérationnelles des immeubles telles que les taxes, les services publics, les réparations et l'entretien. Le bénéfice opérationnel net lié aux immeubles ne comprend pas les charges au titre de l'intérêt et de l'amortissement. La direction estime que le bénéfice opérationnel net lié aux immeubles constitue une mesure pertinente pour évaluer la performance opérationnelle des immeubles de la FPI.

Artis calcule les flux de trésorerie liés aux opérations d'une façon essentiellement conforme aux directives de l'Association des biens immobiliers du Canada (l'« ABIC »), publiées en novembre 2012. La direction est d'avis que les flux de trésorerie liés aux opérations sont une mesure pertinente aux fins de l'évaluation du rendement opérationnel de la FPI à l'égard de l'atteinte de ses objectifs.

Artis calcule les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés d'après les flux de trésorerie liés aux opérations pour la période, déduction faite des provisions pour les dépenses d'investissement et des frais de location normalisés, et excluant les ajustements de loyer comptabilisés sur une base linéaire et la charge de rémunération fondée sur des parts.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du premier trimestre de 2013  
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

---

Le bénéfice opérationnel net lié aux immeubles, les flux de trésorerie liés aux opérations et les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés ne sont pas des mesures définies par les IFRS. Le bénéfice opérationnel net lié aux immeubles, les flux de trésorerie liés aux opérations et les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés n'ont pas pour objet de représenter le bénéfice opérationnel de la période, ni celui dégagé par un immeuble donné, pas plus qu'ils ne devraient être considérés comme des mesures de remplacement du bénéfice net, des flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles ou d'autres mesures de la performance financière établies conformément aux IFRS. Le lecteur doit par ailleurs garder à l'esprit que le bénéfice opérationnel net lié aux immeubles, les flux de trésorerie liés aux opérations et les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés établis par Artis peuvent ne pas être comparables à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du premier trimestre de 2013  
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

---

## TABLE DES MATIÈRES

<b>APERÇU</b>	<b>4</b>
Principaux objectifs	4
Stratégie de placement aux États-Unis	4
Sommaire du portefeuille	6
<b>FAITS SAILLANTS DU PREMIER TRIMESTRE DE 2013</b>	<b>9</b>
Croissance du portefeuille	9
Activités de financement	9
Distributions	10
<b>PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES</b>	<b>10</b>
<b>ANALYSE DES RÉSULTATS OPÉRATIONNELS</b>	<b>11</b>
Produits et bénéfice opérationnel net lié aux immeubles	11
Analyse du bénéfice opérationnel net lié aux immeubles comparables	11
Bénéfice opérationnel net lié aux immeubles par catégorie d'actifs	12
Bénéfice opérationnel net lié aux immeubles par région	13
Taux d'occupation du portefeuille	13
Activités de location du portefeuille et délais d'expiration des contrats de location	14
Charges du siège social	20
Charges d'intérêts	20
Profit lié à la juste valeur des immeubles de placement	20
(Perte) profit de change	21
Coûts de transaction	21
Profit (perte) sur instruments financiers	21
Autres éléments du résultat global	21
Impôt sur le résultat	21
Distributions	22
Flux de trésorerie liés aux opérations	23
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés	25
<b>ANALYSE DE LA SITUATION FINANCIÈRE</b>	<b>26</b>
Actif	26
Passif	29
Capitaux propres	31
<b>SITUATION DE TRÉSORERIE ET SOURCES DE FINANCEMENT</b>	<b>31</b>
Obligations contractuelles	31
<b>SOMMAIRE DES INFORMATIONS TRIMESTRIELLES</b>	<b>32</b>
<b>TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES</b>	<b>34</b>
<b>DONNÉES SUR LES PARTS EN CIRCULATION</b>	<b>35</b>
<b>PERSPECTIVES DE 2013</b>	<b>36</b>
<b>RISQUES ET INCERTITUDES</b>	<b>37</b>
Propriété des immeubles	37
Taux d'intérêt et financement par emprunt	37
Risque de crédit et répartition des locataires	38
Risque associé au renouvellement des contrats de location	39
Risque fiscal	39
Risque de change	40
Autres risques	40
<b>ESTIMATIONS COMPTABLES CRITIQUES</b>	<b>40</b>
<b>CHANGEMENTS DE MÉTHODES COMPTABLES</b>	<b>40</b>
<b>CONTRÔLES ET PROCÉDURES</b>	<b>41</b>
Contrôle interne à l'égard de l'information financière	41
Contrôles et procédures de communication de l'information	41

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du premier trimestre de 2013  
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

---

## APERÇU

Le 2 août 2012, Artis a été convertie en fiducie de placement immobilier à capital fixe non constituée en société qui a été établie, et régie, en vertu des lois de la province du Manitoba. La FPI a été créée aux termes d'une déclaration de fiducie datée du 8 novembre 2004, dans sa plus récente version modifiée et mise à jour du 2 août 2012 (la « déclaration de fiducie »).

Certains des titres de la FPI sont inscrits à la cote de la Bourse de Toronto (la « TSX »). Les parts de fiducie de la FPI (les « parts ») se négocient sous le symbole AX.UN, les parts privilégiées de la FPI se négocient sous les symboles AX.PR.A, AX.PR.U et AX.PR.E, et les débentures convertibles de série F et de série G de la FPI se négocient respectivement sous les symboles AX.DB.F et AX.DB.U. Au 7 mai 2013, il y avait 115 320 790 parts, 3 598 188 options, 10 450 000 parts privilégiées et 45 573 parts assujetties à des restrictions d'Artis en cours ou en circulation (se reporter à la rubrique « Données sur les parts en circulation » pour un complément d'information).

## PRINCIPAUX OBJECTIFS

L'objectif principal d'Artis est de maximiser le rendement total pour les porteurs de parts. Ce rendement inclut des distributions en espèces mensuelles stables, fiables et efficaces d'un point de vue fiscal ainsi que l'appréciation à long terme de la valeur des parts d'Artis.

La direction d'Artis a recours à plusieurs stratégies clés aux fins de l'atteinte de l'objectif principal :

- **Diversification du portefeuille.** Nous cherchons à assurer la stabilité de nos flux de trésorerie au moyen d'une stratégie axée sur la diversification. Notre portefeuille d'immeubles commerciaux est diversifié et comprend des immeubles industriels, des immeubles de commerces de détail et des immeubles de bureaux. Notre portefeuille est également diversifié d'un point de vue géographique, les immeubles que nous détenons étant situés dans l'Ouest canadien, en Ontario et dans des marchés choisis aux États-Unis).
- **Élargissement du portefeuille.** Nous cherchons à assurer la croissance de nos flux de trésorerie en obtenant et en affectant de manière efficace des capitaux à des acquisitions d'immeubles de grande qualité qui augmentent la valeur réalisée dans nos marchés cibles ou à des projets d'accroissement, d'aménagement ou de réaménagement d'immeubles à rendement élevé du portefeuille existant.
- **Gestion aux fins de la création de valeur.** Nous créons de la valeur grâce à la gestion active de notre portefeuille et nous tirons parti de l'expérience et de l'expertise de notre équipe de direction. Nous cherchons avant tout à maximiser la valeur des immeubles et les flux de trésorerie à long terme, à créer de la valeur en procédant à la cession sélective d'actifs au prix le plus avantageux possible et à repositionner le portefeuille de façon continue dans des marchés à plus forte croissance.

Aux termes de la déclaration de fiducie, Artis peut verser des distributions en espèces mensuelles à ses porteurs de parts. Les distributions effectuées chaque année sont établies par les fiduciaires (actuellement, un montant annualisé correspondant à 1,08 \$ la part).

## STRATÉGIE DE PLACEMENT AUX ÉTATS-UNIS

Au 31 mars 2013, environ 18,7 % des immeubles du portefeuille d'Artis, selon le bénéfice opérationnel net lié aux immeubles pro forma, se trouvaient aux États-Unis. Dans le passé, les immeubles commerciaux aux États-Unis étaient plus coûteux et offraient des rendements inférieurs, en excluant le facteur d'endettement, à ceux d'immeubles comparables au Canada. La situation a changé, et les investisseurs canadiens peuvent acquérir des immeubles de qualité aux États-Unis qui génèrent des rendements relativement plus élevés que ceux d'immeubles au Canada.

La direction d'Artis estime que cette situation ne durera pas longtemps et elle a décidé d'en tirer parti et d'appliquer une démarche disciplinée aux fins de l'acquisition d'immeubles aux États-Unis, laquelle s'établit comme suit :

- Le pourcentage total des immeubles situés aux États-Unis compris dans le portefeuille d'Artis n'excédera pas 30 %, d'après le bénéfice opérationnel net lié aux immeubles pro forma.
- Le rendement, en excluant le facteur d'endettement, sera relatif et supérieur au rendement tiré d'immeubles comparables au Canada.
- Du financement hypothécaire conventionnel à faible taux d'intérêt sera disponible.
- Des services locaux de qualité de gestion des immeubles fournis par des tiers seront disponibles.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du premier trimestre de 2013  
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

---

- Les immeubles seront des immeubles de « nouvelle génération », ce qui réduira l'âge moyen des immeubles du portefeuille d'Artis.
- Le profil de crédit et les délais d'expiration des contrats de location des locataires des immeubles seront plus prudents que ceux liés à des immeubles comparables au Canada, ce qui améliorera le profil de crédit de l'ensemble du portefeuille d'Artis.

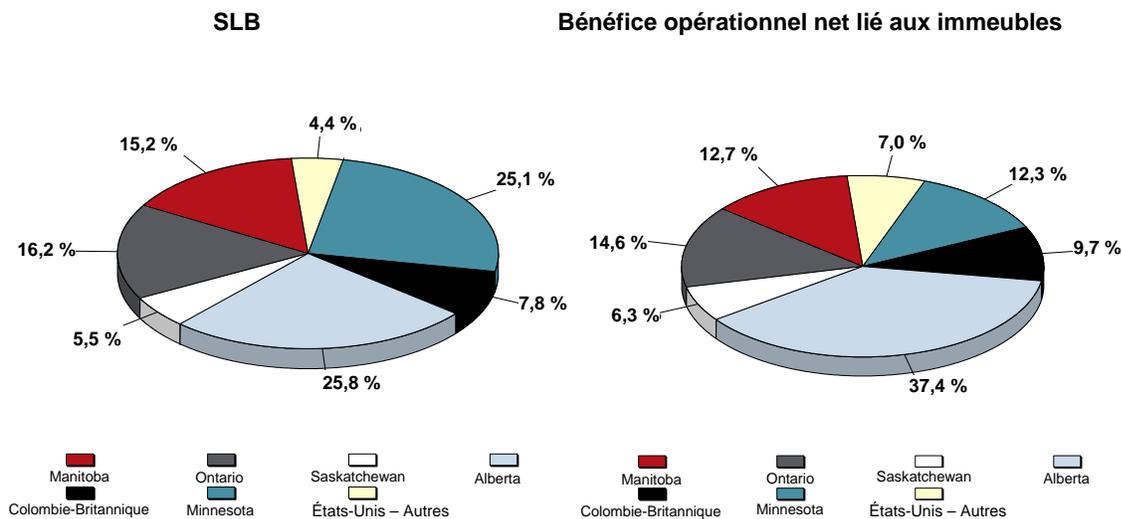
# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du premier trimestre de 2013  
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

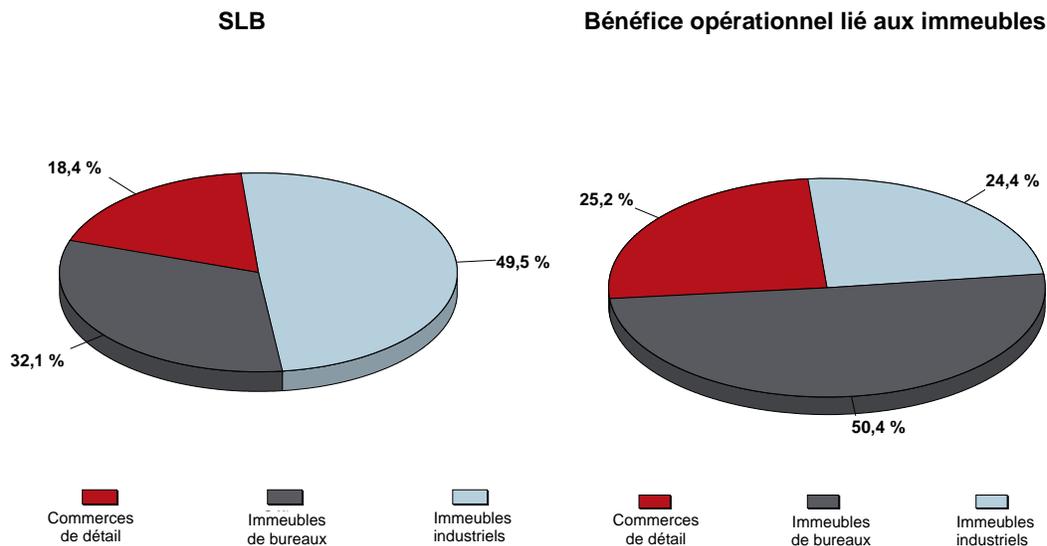
## SOMMAIRE DU PORTEFEUILLE

Au 31 mars 2013, le portefeuille de la FPI était composé de 223 immeubles commerciaux d'une superficie locative brute (« SLB ») totalisant environ 23,69 millions de pieds carrés (pi<sup>2</sup>).

### Diversification par région :



### Diversification par catégorie d'actifs :



# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du premier trimestre de 2013  
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

## Portefeuille par type d'actif au 31 mars 2013 (en milliers de pi<sup>2</sup>)<sup>1</sup>

Catégorie d'actifs	Municipalité	Province/ État	Nombre d'immeubles	Quote-part de la superficie locative détenue	% de la SLB du portefeuille	Taux d'occupation %	% réservé <sup>2</sup>
<b>Immeubles industriels</b>							
	Acheson	Alberta	2	265	1,1 %	100,0 %	100,0 %
	Airdrie	Alberta	1	27	0,1 %	100,0 %	100,0 %
	Brampton	Ontario	1	301	1,3 %	100,0 %	100,0 %
	Calgary	Alberta	7	597	2,5 %	94,0 %	94,0 %
	Edmonton	Alberta	7	862	3,6 %	97,5 %	98,1 %
	Mississauga	Ontario	1	158	0,7 %	94,5 %	98,5 %
	Nisku	Alberta	1	23	0,1 %	100,0 %	100,0 %
	Red Deer	Alberta	1	126	0,5 %	100,0 %	100,0 %
	Regina	Sask.	1	119	0,5 %	100,0 %	100,0 %
	Saskatoon	Sask.	2	269	1,1 %	100,0 %	100,0 %
	Toronto	Ontario	27	2 072	8,7 %	98,5 %	99,1 %
	Winnipeg	Manitoba	25	1 363	5,8 %	95,7 %	96,2 %
<b>Immeubles industriels – Total</b>			<b>76</b>	<b>6 182</b>	<b>26,0 %</b>	<b>97,5 %</b>	<b>98,0 %</b>
<b>Immeubles de bureaux</b>							
	Burnaby	C.-B.	3	437	1,8 %	97,6 %	98,3 %
	Calgary	Alberta	17	2 235	9,4 %	95,5 %	97,0 %
	Edmonton	Alberta	1	48	0,2 %	78,9 %	78,9 %
	Mississauga	Ontario	2	244	1,0 %	78,2 %	86,8 %
	Nanaimo	C.-B.	2	68	0,3 %	100,0 %	100,0 %
	Ottawa	Ontario	2	287	1,2 %	100,0 %	100,0 %
	Red Deer	Alberta	1	148	0,6 %	96,8 %	96,8 %
	Saskatoon	Sask.	1	64	0,3 %	100,0 %	100,0 %
	Toronto	Ontario	2	739	3,1 %	95,5 %	97,0 %
	Vancouver	C.-B.	1	174	0,7 %	96,1 %	96,1 %
	Vaughan	Ontario	1	50	0,2 %	100,0 %	100,0 %
	Winnipeg	Manitoba	7	1 295	5,6 %	96,8 %	97,2 %
<b>Immeubles de bureaux – Total</b>			<b>40</b>	<b>5 789</b>	<b>24,4 %</b>	<b>95,5 %</b>	<b>96,8 %</b>
<b>Commerces de détail</b>							
	Calgary	Alberta	6	477	2,0 %	97,5 %	97,5 %
	Coquitlam	C.-B.	1	82	0,3 %	92,3 %	92,3 %
	Cranbrook	C.-B.	1	288	1,2 %	97,1 %	97,1 %
	Delta	C.-B.	1	75	0,3 %	96,9 %	98,3 %
	Edmonton	Alberta	3	281	1,2 %	100,0 %	100,0 %
	Edson	Alberta	1	20	0,1 %	100,0 %	100,0 %
	Estevan	Sask.	1	38	0,2 %	100,0 %	100,0 %
	Fort McMurray	Alberta	8	193	0,8 %	100,0 %	100,0 %
	Grande Prairie	Alberta	4	378	1,6 %	92,2 %	93,8 %
	Lethbridge	Alberta	1	53	0,2 %	100,0 %	100,0 %
	Medicine Hat	Alberta	1	162	0,7 %	97,2 %	100,0 %
	Moose Jaw	Sask.	1	38	0,2 %	100,0 %	100,0 %
	Nanaimo	C.-B.	2	90	0,4 %	75,1 %	75,1 %
	Regina	Sask.	8	554	2,3 %	97,9 %	98,4 %
	Saskatoon	Sask.	3	218	0,9 %	98,3 %	98,3 %
	Spruce Grove	Alberta	2	203	0,9 %	84,9 %	99,0 %
	St. Albert	Alberta	1	21	0,1 %	100,0 %	100,0 %
	Vancouver	C.-B.	1	91	0,4 %	98,1 %	98,1 %
	Westbank/West Kelowna	C.-B.	3	433	1,8 %	99,5 %	99,8 %
	Whistler	C.-B.	1	32	0,1 %	91,1 %	91,1 %
	Winnipeg	Manitoba	5	534	2,3 %	96,9 %	97,1 %
<b>Commerces de détail – Total</b>			<b>55</b>	<b>4 261</b>	<b>18,0 %</b>	<b>96,4 %</b>	<b>97,4 %</b>
<b>Total du portefeuille au Canada</b>			<b>171</b>	<b>16 232</b>	<b>68,4 %</b>	<b>96,5 %</b>	<b>97,4 %</b>

1. Exclut les immeubles en cours de réaménagement.

2. Le pourcentage de superficie réservée est calculé en fonction du taux d'occupation et des baux signés relativement aux locaux vacants au 31 mars 2013.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du premier trimestre de 2013  
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

## Portefeuille par catégorie d'actifs au 31 mars 2012 (en milliers de pi<sup>2</sup>) (suite)<sup>1</sup>

Catégorie d'actifs	Municipalité	Province/État	Nombre d'immeubles	Quote-part de la superficie locative détenue	% de la SLB du portefeuille	Taux d'occupation (%)	% réservé <sup>2</sup>
Immeubles industriels	Minneapolis	MN	30	4 617	19,5 %	94,0 %	95,3 %
	Phoenix	AZ	1	99	0,4 %	100,0 %	100,0 %
Immeubles industriels – Total			31	4 716	19,9 %	94,1 %	95,3 %
Immeubles de bureaux	Minneapolis	MN	4	866	3,7 %	91,3 %	93,4 %
	New Hartford	NY	1	123	0,5 %	100,0 %	100,0 %
	Phoenix	AZ	4	718	3,0 %	95,8 %	97,9 %
	Tampa	FL	1	107	0,5 %	100,0 %	100,0 %
Immeubles de bureaux – Total			10	1 814	7,7 %	94,2 %	96,0 %
Commerces de détail	Minneapolis	MN	5	110	0,5 %	95,2 %	95,2 %
Total du portefeuille aux États-Unis			46	6 640	28,1 %	94,1 %	95,5 %
Total – Canada et États-Unis			217	22 872	96,5 %	95,8 %	96,8 %

1. Exclut les immeubles en cours de réaménagement.

2. Le pourcentage de superficie réservée est calculé en fonction du taux d'occupation et des baux signés relativement aux locaux vacants au 31 mars 2013.

## Immeubles en cours de réaménagement (en milliers de pi<sup>2</sup>)

Catégorie d'actifs	Municipalité	Province/État	Nombre d'immeubles	Quote-part de la superficie locative détenue	% de la SLB du portefeuille	Immeuble	% réservé <sup>1</sup>
Immeubles industriels	Delta	C.-B.	1	70	0,3 %	Cliveden Building	0,0 %
Immeubles industriels	Winnipeg	Manitoba	1	73	0,3 %	1595 Buffalo Place	42,8 %
Immeubles industriels	Winnipeg	Manitoba	1	91	0,4 %	27-81 Plymouth Street	58,0 %
Immeubles industriels	Winnipeg	Manitoba	1	37	0,2 %	8-30 Plymouth Street	43,8 %
Immeubles industriels	Winnipeg	Manitoba	1	197	0,8 %	1750 Inkster Boulevard	0,0 %
Immeubles Industriels	Minneapolis	MN	1	350	1,5 %	Mid City North	66,0 %
Immeubles en cours d'aménagement – Total			6	818	3,5 %		40,5 %

1. Le pourcentage de superficie réservée est calculé en fonction du taux d'occupation et des baux signés relativement aux locaux vacants au 31 mars 2013.

## Immeubles en cours de construction (en milliers de pi<sup>2</sup>)

Catégorie d'actifs	Municipalité	Province/État	Nom du projet	Pi <sup>2</sup> en cours de construction	Location par anticipation
Immeuble à usage mixte	Winnipeg	Manitoba	Centrepoint	49 <sup>1</sup>	73,0 %
Commerces de détail	Winnipeg	Manitoba	Linden Ridge Shopping Centre	87	100,0 %

1. Artis détient une participation de 50 % dans le projet d'aménagement Centrepoint, dont la superficie locative devrait totaliser 130 375 pi<sup>2</sup> une fois que toutes les phases auront été achevées. La première phase des travaux de construction actuellement en cours représente une superficie locative projetée de 97 936 pi<sup>2</sup>. Les travaux devraient être achevés en septembre 2014.

Artis procède actuellement à la construction d'un immeuble de 87 000 pi<sup>2</sup> sur des excédents de terrains du Linden Ridge Shopping Centre, un immeuble de commerce de détail situé à Winnipeg, au Manitoba. Le projet devrait s'achever au premier trimestre de 2014. Artis a pré-loué cet espace à quatre locataires d'envergure nationale.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du premier trimestre de 2013  
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

## FAITS SAILLANTS DU PREMIER TRIMESTRE DE 2013

### CROISSANCE DU PORTEFEUILLE

Au cours du premier trimestre de 2013, Artis a fait l'acquisition de trois immeubles commerciaux comme suit :

	Immeubles commerciaux		Commerces de détail		Immeubles industriels		Total	
	Nombre d'immeubles	Milliers de pi <sup>2</sup> <sup>1</sup>	Nombre d'immeubles	Milliers de pi <sup>2</sup> <sup>1</sup>	Nombre d'immeubles	Milliers de pi <sup>2</sup> <sup>1</sup>	Nombre d'immeubles	Milliers de pi <sup>2</sup> <sup>1</sup>
Portefeuille d'immeubles au 31 décembre 2012	49	7 497	59	4 280	112	11 597	220	23 374
Acquisitions	1	106	1	91	1	119	3	316
Portefeuille d'immeubles au 31 mars 2013	50	7 603	60	4 371	113	11 716	223	23 690

1. Selon la quote-part du total de la superficie locative détenue.

### Acquisitions d'immeubles :

Immeuble	Nombre d'immeubles	Date d'acquisition	Emplacement	Type d'immeuble	SLB <sup>1</sup>	Prix d'achat \$
1110 Pettigrew Avenue	1	15 janvier 2013	Regina, SK	Immeubles industriels	118 800	12 200
Century Crossing III <sup>2</sup>	1	11 février 2013	Spruce Grove, AB	Commerces de détail	90 736	26 400
495 Richmond Road	1	15 mars 2013	Ottawa, ON	Immeubles de bureaux	106 193	38 080

1. Superficie en pieds carrés de l'immeuble au moment de l'acquisition, avant les ajustements liés à quote-part du total de la superficie locative détenue.

2. Artis a conclu le premier volet de l'acquisition au cours du trimestre. Le deuxième volet devrait se conclure en juillet 2013.

Au premier trimestre de 2013, Artis a effectué trois acquisitions. Le 15 janvier 2013, Artis a acquis 1110 Pettigrew Avenue, un immeuble industriel à locataire unique situé à Regina, en Saskatchewan. Le 11 février 2013, Artis a acquis Century Crossing III, un immeuble de commerces de détail à locataires multiples situé à Spruce Grove, en Alberta. Le 15 mars 2013, Artis a acquis 495 Richmond Road, un immeuble de bureaux situé à Ottawa, en Ontario. Les trois propriétés étaient louées à 100,0 % au moment de l'acquisition.

### ACTIVITÉS DE FINANCEMENT

#### Prospectus préalable de base simplifié :

Le 15 juin 2012, la FPI a déposé un prospectus préalable de base simplifié. La FPI pourrait, à l'occasion, pendant la période de 25 mois de validité de ce prospectus préalable de base simplifié, offrir et émettre les titres suivants jusqu'à concurrence d'un prix d'offre initial maximal de 2 000 000 \$ : i) des parts de fiducie de la FPI; ii) des parts de fiducie privilégiées, pouvant être émises en séries; iii) des titres de créance, qui pourront prendre la forme de débentures, de billets ou d'autres types de titres de créance et qui pourront être émis en séries; iv) des bons de souscription de parts; et v) des reçus de souscription visant l'achat de titres de fiducie. Au 31 mars 2013, la FPI avait émis des parts ordinaires aux termes de un placement pour un montant de 69 080 \$ et des parts privilégiées aux termes de trois placements pour un total de 186 250 \$ et de 75 000 \$ US en vertu de ce prospectus préalable de base simplifié.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du premier trimestre de 2013  
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

## Placement de parts privilégiées :

Le 21 mars 2013, en vertu du prospectus préalable de base simplifié, Artis a émis 4 000 000 de parts privilégiées de série E au prix de 25 \$ la part, pour un produit brut total revenant à Artis de 100 000 \$.

## Financement par emprunt et remboursements :

Au premier trimestre de 2013, Artis a remboursé six emprunts hypothécaires venant à échéance d'un montant de 34 404 \$ et refinancé un immeuble par une nouvelle hypothèque de 24 719 \$, déduction faite des coûts de financement.

## DISTRIBUTIONS

Artis a versé des distributions totales de 33 337 \$ aux porteurs de parts au premier trimestre de 2013, et une tranche de 4 284 \$ a été versée au moyen du réinvestissement des distributions, aux termes du régime de réinvestissement des distributions et d'achat de parts (le « RRD ») d'Artis.

## PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES

en milliers, sauf les montants par part	Trimestres clos les 31 mars	
	2013	2012
Produits	108 779 \$	82 132 \$
Bénéfice opérationnel net lié aux immeubles	71 516 \$	52 842 \$
Bénéfice de la période	77 577 \$	75 756 \$
Bénéfice de base par part ordinaire	0,65 \$	0,81 \$
Bénéfice dilué par part ordinaire	0,62 \$	0,80 \$
Distributions aux porteurs de parts ordinaires	31 078 \$	26 214 \$
Distributions par part ordinaire	0,27 \$	0,27 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations	44 777 \$	29 548 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations par part	0,38 \$	0,31 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations après ajustements <sup>1</sup>	44 777 \$	29 890 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations par part après ajustements <sup>1</sup>	0,38 \$	0,31 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations – ratio de distribution après ajustements <sup>1</sup>	71,1 %	87,1 %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés	38 864 \$	26 600 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part	0,33 \$	0,28 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés – ratio de distribution	81,8 %	96,4 %

1. Le calcul tient compte des ajustements liés aux coûts de transaction.

Artis s'est activement livrée à l'acquisition d'immeubles au cours de 2012 et de 2013. Grâce essentiellement à ces acquisitions, ainsi qu'à la croissance des produits tirés des immeubles comparables, les produits du premier trimestre de 2013 se sont accrus de 26 647 \$, ou 32,4 %, par rapport aux résultats du premier trimestre de 2012. Le bénéfice opérationnel net lié aux immeubles a progressé de 18 674 \$, ou 35,3 %, par rapport aux résultats du premier trimestre de 2012.

Les flux de trésorerie liés aux opérations ont augmenté de 15 229 \$, ou 51,5 %, par rapport au premier trimestre de 2012. Cette augmentation est surtout attribuable aux acquisitions réalisées en 2012 et en 2013. Les flux de trésorerie liés aux opérations dilués par part se sont accrus de 0,07 \$, ou 22,6 % par rapport aux résultats du premier trimestre de 2012. Les flux de trésorerie liés aux opérations après ajustements ont augmenté de 14 887 \$, ou 49,8 %, par rapport au premier trimestre de 2012. Les flux de trésorerie liés aux opérations dilués par part, après ajustements, ont augmenté de 0,07 \$, ou 22,6 %, par rapport au premier trimestre de 2012.

Les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés ont progressé de 12 264 \$, ou 46,1 %, par rapport au premier trimestre de 2012. Les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part se sont accrus de 0,05 \$, ou 17,9 %, par rapport au premier trimestre de 2012.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du premier trimestre de 2013  
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Par suite de l'émission de parts dans le cadre d'appels publics à l'épargne, de l'émission de parts aux termes du RRD et de la conversion de débetures convertibles, le nombre de parts de base en circulation pris en compte dans le calcul des flux de trésorerie liés aux opérations et des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés a considérablement augmenté. Cette augmentation a atténué l'incidence de la solide croissance des produits, du bénéfice opérationnel net lié aux immeubles, des flux de trésorerie liés aux opérations et des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés sur les résultats par part.

## ANALYSE DES RÉSULTATS OPÉRATIONNELS

### PRODUITS ET BÉNÉFICE OPÉRATIONNEL NET LIÉ AUX IMMEUBLES

Les produits comprennent tous les montants reçus des locataires aux termes de contrats de location, y compris les loyers de base, le stationnement, les charges opérationnelles et les recouvrements d'impôts fonciers, de même que les ajustements de loyer de façon linéaire.

Artis constate les hausses de loyer par paliers de façon linéaire sur toute la durée du bail non résiliable. Au premier trimestre de 2013, des ajustements de loyer de 1 440 \$ ont été comptabilisés de façon linéaire, contre 1 274 \$ au premier trimestre de 2012.

Au premier trimestre de 2013, la FPI a comptabilisé un amortissement de 2 011 \$ en réduction des produits provenant des mesures incitatives à la prise à bail, contre 1 325 \$ au premier trimestre de 2012.

Les charges opérationnelles des immeubles comprennent les impôts fonciers et d'autres coûts se rapportant à l'entretien intérieur et extérieur, au chauffage, à la ventilation et à la climatisation, aux ascenseurs, aux assurances, aux services publics et aux frais de gestion.

#### Revenus tirés de la résiliation de baux :

Les revenus tirés de la résiliation de baux visent les paiements reçus de locataires lorsque la FPI et le locataire conviennent de résilier le bail avant la date d'expiration prévue par le contrat. Les revenus tirés de la résiliation de baux sont courants dans le secteur immobilier, mais ils sont imprévisibles, et les changements d'une période à l'autre ne sont pas un indicateur des tendances. Au premier trimestre de 2013, les revenus tirés de la résiliation de baux ont totalisé 1 748 \$, contre 65 \$ au premier trimestre de 2012.

### ANALYSE DU BÉNÉFICE OPÉRATIONNEL NET LIÉ AUX IMMEUBLES COMPARABLES

La comparaison des immeubles comparables comprend seulement les immeubles de placement détenus le 1<sup>er</sup> janvier 2012; elle exclut les immeubles cédés et les immeubles détenus en vue de la vente après le 1<sup>er</sup> janvier 2012.

	Trimestres clos les 31 mars	
	2013	2012
Produits	80 357 \$	79 798 \$
Charges opérationnelles des immeubles	30 011	29 685
Bénéfice opérationnel net lié aux immeubles	50 346	50 113
Ajouter (déduire) les ajustements sans effet de trésorerie :		
Amortissement des mesures incitatives à la prise à bail	1 890	1 272
Ajustement de loyers de façon linéaire	(939)	(1 313)
Bénéfice opérationnel net lié aux immeubles moins les ajustements aux produits	51 297 \$	50 072 \$

Au premier trimestre de 2013, le bénéfice opérationnel net lié aux immeubles comparables a progressé de 233 \$, ou 0,5 %, par rapport au premier trimestre de 2012. Le bénéfice opérationnel net lié aux immeubles comparables moins les ajustements sans effet sur la trésorerie ont augmenté de 1 225 \$, ou 2,4 %, au premier trimestre de 2013 par rapport au premier trimestre de 2012.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du premier trimestre de 2013  
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Les revenus tirés de la résiliation de baux de 1 703 \$ sont liés au départ de locataires importants qui ont mis un terme à leurs contrats de location au cours du trimestre. Ces revenus tirés de la réalisation de baux ont été exclus des produits pour le trimestre aux fins du calcul du bénéfice lié aux immeubles comparables. Une partie de ces revenus tirés de la résiliation de baux seront constatés dans les produits tirés des immeubles comparables au cours de périodes futures, dès lors qu'ils couvrent le manque à gagner dans les produits en raison de l'inoccupation.

## Immeubles comparables par catégorie d'actifs :

	Trimestres clos les 31 mars				Taux d'occupation	
	Bénéfice opérationnel net lié aux immeubles comparables moins les ajustements aux produits				2013	2012
	2013	2012	Variation	Variation en %		
Commerces de détail	13 938 \$	13 248 \$	690 \$	5,2 %	96,7 %	96,4 %
Immeubles de bureaux	26 037	26 340	(303)	(1,2) %	95,7 %	96,9 %
Immeubles industriels	11 322	10 484	838	8,0 %	95,5 %	93,8 %
<b>Total</b>	<b>51 297 \$</b>	<b>50 072 \$</b>	<b>1 225 \$</b>	<b>2,4 %</b>	<b>95,8 %</b>	<b>95,5 %</b>

## Bénéfice opérationnel net lié aux immeubles comparables moins les ajustements aux produits par région :

	Trimestres clos les 31 mars				Taux d'occupation	
	Bénéfice opérationnel net lié aux immeubles comparables moins les ajustements aux produits				2013	2012
	2013	2012	Variation	Variation en %		
Alberta	19 229 \$	18 697 \$	532 \$	2,8 %	96,9 %	98,2 %
Colombie-Britannique	5 534	5 283	251	4,8 %	96,4 %	94,7 %
Manitoba	8 889	8 287	602	7,3 %	96,5 %	95,5 %
Ontario	5 988	6 302	(314)	(5,0) %	95,2 %	97,5 %
Saskatchewan	3 446	3 380	66	2,0 %	98,5 %	98,0 %
Minnesota	6 266	6 097	169	2,8 %	92,4 %	89,8 %
États-Unis – Autres	1 945	2 026	(81)	(4,0) %	98,9 %	98,9 %
<b>Total</b>	<b>51 297 \$</b>	<b>50 072 \$</b>	<b>1 225 \$</b>	<b>2,4 %</b>	<b>95,8 %</b>	<b>95,5 %</b>

## BÉNÉFICE OPÉRATIONNEL NET LIÉ AUX IMMEUBLES PAR CATÉGORIE D'ACTIFS

Au premier trimestre de 2013, les produits et le bénéfice opérationnel net lié aux immeubles ont augmenté pour tous les types d'actif compris dans le portefeuille par rapport au premier trimestre de 2012. Cette augmentation est principalement attribuable aux activités d'acquisition.

	Trimestres clos les 31 mars					
	2013			2012		
	Commerces de détail	Immeubles de bureaux	Immeubles industriels	Commerces de détail	Immeubles de bureaux	Immeubles industriels
Produits	25 575 \$	56 542 \$	26 620 \$	20 322 \$	44 878 \$	16 888 \$
Charges opérationnelles des immeubles	7 565	20 507	9 191	6 537	17 229	5 524
<b>Bénéfice opérationnel net lié aux immeubles</b>	<b>18 010 \$</b>	<b>36 035 \$</b>	<b>17 429 \$</b>	<b>13 785 \$</b>	<b>27 649 \$</b>	<b>11 364 \$</b>
<i>Quote-part du bénéfice opérationnel net lié aux immeubles</i>	25,2 %	50,4 %	24,4 %	26,1 %	52,4 %	21,5 %

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du premier trimestre de 2013  
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

## BÉNÉFICE OPÉRATIONNEL NET LIÉ AUX IMMEUBLES PAR RÉGION

Au premier trimestre de 2013, les produits et le bénéfice opérationnel net lié aux immeubles ont augmenté dans toutes les régions par rapport au premier trimestre de 2012. Cette augmentation est principalement attribuable aux activités d'acquisition.

Trimestre clos le 31 mars 2013							
	Canada					États-Unis	
	Alberta	C.-B.	Manitoba	Ontario	Sask.	Minnesota	Autres
Produits	38 329 \$	10 462 \$	15 513 \$	15 811 \$	6 417 \$	15 271 \$	6 934 \$
Charges opérationnelles des immeubles	11 574	3 524	6 467	5 387	1 888	6 467	1 956
Bénéfice opérationnel net lié aux immeubles	26 755 \$	6 938 \$	9 046 \$	10 424 \$	4 529 \$	8 804 \$	4 978 \$
Quote-part du bénéfice opérationnel net lié aux immeubles	37,4 %	9,7 %	12,7 %	14,6 %	6,3 %	12,3 %	7,0 %

Trimestre clos le 31 mars 2012							
	Canada					États-Unis	
	Alberta	C.-B.	Manitoba	Ontario	Sask.	Minnesota	Autres
Produits	29 364 \$	8 738 \$	14 860 \$	10 644 \$	5 321 \$	10 275 \$	2 884 \$
Charges opérationnelles des immeubles	9 374	3 155	6 529	3 957	1 624	3 942	709
Bénéfice opérationnel net lié aux immeubles	19 990 \$	5 583 \$	8 333 \$	6 687 \$	3 697 \$	6 333 \$	2 175 \$
Quote-part du bénéfice opérationnel net lié aux immeubles	37,8 %	10,6 %	15,8 %	12,7 %	7,0 %	12,0 %	4,1 %

## TAUX D'OCCUPATION DU PORTEFEUILLE

Les taux d'occupation ont une incidence sur les produits et sur le bénéfice opérationnel net lié aux immeubles de la FPI. Le taux d'occupation et les baux au 31 mars 2013 (excluant les immeubles actuellement en cours de réaménagement ou de construction) et pour les quatre périodes précédentes se présentent comme suit :

### Taux d'occupation par type d'actif

	% réservé au T1 2013 <sup>1</sup>	T1 2013	T4 2012	T3 2012	T2 2012	T1 2012
Commerces de détail	97,4 %	96,3 %	96,4 %	97,1 %	96,7 %	96,4 %
Immeubles de bureaux	96,6 %	95,2 %	95,2 %	95,0 %	94,5 %	96,2 %
Immeubles industriels	96,8 %	96,0 %	95,5 %	94,7 %	93,4 %	93,3 %
Total du portefeuille	96,8 %	95,8 %	95,6 %	95,3 %	94,6 %	95,0 %

### Taux d'occupation par région

	% réservé au T1 2013 <sup>1</sup>	T1 2013	T4 2012	T3 2012	T2 2012	T1 2012
Canada :						
Alberta	97,2 %	95,9 %	96,9 %	97,0 %	96,1 %	97,1 %
Colombie-Britannique	96,7 %	96,4 %	95,3 %	94,7 %	93,7 %	90,7 %
Manitoba	96,7 %	96,4 %	96,6 %	93,5 %	94,5 %	96,0 %
Ontario	98,0 %	96,7 %	96,4 %	96,6 %	96,1 %	97,5 %
Saskatchewan	99,0 %	98,8 %	99,0 %	98,2 %	98,3 %	98,0 %
États-Unis :						
Minnesota	95,0 %	93,6 %	92,3 %	92,4 %	89,8 %	89,8 %
États-Unis – Autres	98,6 %	97,1 %	97,0 %	96,8 %	96,6 %	99,2 %
Total du portefeuille	96,8 %	95,8 %	95,6 %	95,3 %	94,6 %	95,0 %

1. Le pourcentage de superficie réservée est calculé en fonction du taux d'occupation et des baux signés relativement aux locaux vacants au 31 mars 2013.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du premier trimestre de 2013  
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

## ACTIVITÉS DE LOCATION DU PORTEFEUILLE ET DÉLAIS D'EXPIRATION DES CONTRATS DE LOCATION

### Sommaire des renouvellements (en pi<sup>2</sup>)

	Trimestres clos les 31 mars	
	2013	2012
Superficie locative faisant l'objet d'un renouvellement	733 424	650 690
% d'augmentation du taux de location	6,9 %	(0,4) %

Le pourcentage de la variation des renouvellements est calculé en comparant le taux de location en vigueur à la fin du contrat de location au taux de location en vigueur au début d'un nouveau contrat. Dans de nombreux cas, les contrats de location sont négociés ou renouvelés de manière à ce qu'il y ait une hausse contractuelle de loyer au cours du nouveau contrat. Dans ces cas-là, le taux de location moyen au cours du nouveau contrat sera plus élevé que le taux de location au début du contrat, ce qui n'est pas reflété dans les résultats du tableau ci-dessus.

### Délais d'expiration des contrats de location par catégorie d'actifs (en pi<sup>2</sup>)<sup>1</sup>

	Superficie actuellement inoccupée	Superficie louée mensuellement <sup>2</sup>	2013	2014	2015	2016	2017 et par la suite	Total
Immeubles de bureaux – superficie non réservée	260 708	47 616	401 333	519 137	690 099	530 241	4 359 884	6 809 018
Immeubles de bureaux – superficie réservée	104 465	–	648 524	26 090	15 114	–	–	794 193
<b>Total – Immeubles de bureaux</b>	<b>365 173</b>	<b>47 616</b>	<b>1 049 857</b>	<b>545 227</b>	<b>705 213</b>	<b>530 241</b>	<b>4 359 884</b>	<b>7 603 211</b>
Commerces de détail – superficie non réservée	115 336	55 165	154 618	331 168	405 328	449 950	2 458 533	3 970 098
Commerces de détail – superficie réservée	44 889	–	176 141	68 630	2 013	5 321	103 635	400 629
<b>Total – Commerces de détail</b>	<b>160 225</b>	<b>55 165</b>	<b>330 759</b>	<b>399 798</b>	<b>407 341</b>	<b>455 271</b>	<b>2 562 168</b>	<b>4 370 727</b>
Immeubles industriels – superficie non réservée	831 978	125 411	862 633	1 481 253	1 592 802	1 808 872	4 184 901	10 887 850
Immeubles industriels – superficie réservée	89 526	–	501 457	51 163	185 776	–	–	827 922
<b>Total – Immeubles industriels</b>	<b>921 504</b>	<b>125 411</b>	<b>1 364 090</b>	<b>1 532 416</b>	<b>1 778 578</b>	<b>1 808 872</b>	<b>4 184 901</b>	<b>11 715 772</b>
<b>Total – superficie non réservée</b>	<b>1 208 022</b>	<b>228 192</b>	<b>1 418 584</b>	<b>2 331 558</b>	<b>2 688 229</b>	<b>2 789 063</b>	<b>11 003 318</b>	<b>21 666 966</b>
<b>Total – superficie réservée</b>	<b>238 880</b>	<b>–</b>	<b>1 326 122</b>	<b>145 883</b>	<b>202 903</b>	<b>5 321</b>	<b>103 635</b>	<b>2 022 744</b>
<b>Total</b>	<b>1 446 902</b>	<b>228 192</b>	<b>2 744 706</b>	<b>2 477 441</b>	<b>2 891 132</b>	<b>2 794 384</b>	<b>11 106 953</b>	<b>23 689 710</b>

1. Selon la quote-part du total de la superficie locative détenue.

2. Tient compte des prolongations et des renouvellements lorsqu'une durée de contrat n'a pas été négociée.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du premier trimestre de 2013  
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

## Loyers en vigueur

Les loyers en vigueur correspondent aux taux de location réels en vigueur pour la superficie locative au 31 mars 2013. Les loyers en vigueur ne reflètent ni le taux de location moyen sur la durée du bail ni le taux de location en vigueur pour l'année au cours de laquelle le bail vient à expiration.

## Loyers du marché

Artis revoit régulièrement les loyers du marché de son portefeuille. Les estimations des loyers du marché sont fondées sur les meilleures estimations de la direction concernant chaque superficie locative et peuvent tenir compte des produits prévus par le gestionnaire immobilier, des activités de location récentes, des perspectives actuelles, des engagements futurs ou de l'information sur le marché accessible au public. Les taux appliqués aux expirations futures ne tiennent pas compte de l'inflation ni des périodes où il est prévu que la demande ou l'inflation des loyers sur le marché sera plus élevée (ou plus basse) que la normale en raison de conditions de marché particulières.

## Loyers du marché par catégorie d'actifs<sup>1</sup>

	2013	2014	2015	2016	2017 et par la suite	Total
<b>Immeubles de bureaux</b>						
Loyers en vigueur	19,73 \$	19,17 \$	16,34 \$	19,61 \$	17,73 \$	18,14 \$
Loyers du marché	20,40	21,06	18,93	21,73	19,70	19,98
Variation	3,4 %	9,9 %	15,9 %	10,8 %	11,1 %	10,2 %
Incidence sur les produits <sup>2</sup>	712 \$	1 032 \$	1 830 \$	1 122 \$	8 566 \$	13 262 \$
<b>Commerces de détail</b>						
Loyers en vigueur	20,03 \$	18,43 \$	14,58 \$	20,84 \$	17,44 \$	17,84 \$
Loyers du marché	22,21	20,38	16,00	23,90	18,81	19,51
Variation	10,9 %	10,5 %	9,7 %	14,7 %	7,8 %	9,4 %
Incidence sur les produits <sup>2</sup>	720 \$	776 \$	577 \$	1 394 \$	3 487 \$	6 954 \$
<b>Immeubles industriels</b>						
Loyers en vigueur	5,36 \$	6,73 \$	5,72 \$	7,07 \$	6,72 \$	6,44 \$
Loyers du marché	5,78	6,96	5,92	7,91	7,00	6,81
Variation	7,9 %	3,4 %	3,6 %	11,9 %	4,2 %	5,8 %
Incidence sur les produits <sup>2</sup>	579 \$	348 \$	364 \$	1 517 \$	1 185 \$	3 993 \$
<b>Total du portefeuille</b>						
Loyers en vigueur	12,62 \$	11,37 \$	9,56 \$	11,70 \$	13,52 \$	12,41 \$
Loyers du marché	13,35	12,23	10,51	13,14	14,71	13,51
Variation	5,8 %	7,7 %	10,0 %	12,3 %	8,8 %	8,9 %
Incidence sur les produits <sup>2</sup>	2 011 \$	2 156 \$	2 771 \$	4 033 \$	13 238 \$	24 209 \$

1. Selon la quote-part du total de la superficie locative détenue.

2. Cette incidence se fonde sur l'écart entre les loyers en vigueur et les loyers du marché au cours de la période. Le total exclut l'incidence sur les produits de l'ajustement des loyers de façon linéaire.

D'après les estimations, les loyers du marché au 31 mars 2013 étaient supérieurs de 8,9 % aux loyers en vigueur pour l'ensemble du portefeuille, comparativement à 8,8 % au 31 décembre 2012. D'après les estimations, les loyers du marché actuels pour les contrats de location expirant en 2013 et en 2014 sont supérieurs de 5,8 % et de 7,7 %, respectivement, aux loyers en vigueur. À long terme, le portefeuille d'immeubles de bureaux devrait continuer à apporter la contribution la plus élevée aux produits locatifs à long terme.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du premier trimestre de 2013  
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

## Délais d'expiration des contrats de location par région (en pi<sup>2</sup>)<sup>1</sup>

	Superficie actuellement inoccupée	Baux mensuels <sup>2</sup>	2013	2014	2015	2016	2017 et par la suite	Total
Alb. – superficie non réservée	172 962	38 899	313 960	624 201	543 253	905 549	2 991 266	5 590 090
Alb. – superficie réservée	76 389	–	405 791	27 152	15 114	5 321	–	529 767
<b>Total – Alberta</b>	<b>249 351</b>	<b>38 899</b>	<b>719 751</b>	<b>651 353</b>	<b>558 367</b>	<b>910 870</b>	<b>2 991 266</b>	<b>6 119 857</b>
C.-B. – superficie non réservée	128 082	24 158	88 043	185 832	207 158	107 444	799 800	1 540 517
C.-B. – superficie réservée	5 087	–	175 596	17 089	–	–	100 046	297 818
<b>Total – Colombie- Britannique</b>	<b>133 169</b>	<b>24 158</b>	<b>263 639</b>	<b>202 921</b>	<b>207 158</b>	<b>107 444</b>	<b>899 846</b>	<b>1 838 335</b>
Manitoba – superficie non réservée	401 582	39 854	209 690	341 071	551 157	358 753	1 402 039	3 304 146
Manitoba – superficie réservée	12 233	–	197 872	72 613	2 013	–	1 068	285 799
<b>Total – Manitoba</b>	<b>413 815</b>	<b>39 854</b>	<b>407 562</b>	<b>413 684</b>	<b>553 170</b>	<b>358 753</b>	<b>1 403 107</b>	<b>3 589 945</b>
Ont. – superficie non réservée	76 156	70 709	147 480	415 635	450 065	587 266	1 778 419	3 525 730
Ont. – superficie réservée	50 608	–	274 789	–	–	–	–	325 397
<b>Total – Ontario</b>	<b>126 764</b>	<b>70 709</b>	<b>422 269</b>	<b>415 635</b>	<b>450 065</b>	<b>587 266</b>	<b>1 778 419</b>	<b>3 851 127</b>
Sask. – superficie non réservée	12 688	15 903	25 471	57 825	67 767	74 208	755 691	1 009 553
Sask. – superficie réservée	2 800	–	150 436	29 029	105 600	–	2 521	290 386
<b>Total – Saskatchewan</b>	<b>15 488</b>	<b>15 903</b>	<b>175 907</b>	<b>86 854</b>	<b>173 367</b>	<b>74 208</b>	<b>758 212</b>	<b>1 299 939</b>
Minnesota – superficie non réservée	401 430	35 664	623 972	665 519	854 217	755 843	2 328 508	5 665 153
Minnesota – superficie réservée	77 057	–	121 638	–	80 176	–	–	278 871
<b>Total – Minnesota</b>	<b>478 487</b>	<b>35 664</b>	<b>745 610</b>	<b>665 519</b>	<b>934 393</b>	<b>755 843</b>	<b>2 328 508</b>	<b>5 944 024</b>
Ailleurs aux États-Unis – superficie non réservée	15 122	3 005	9 968	41 475	14 612	–	947 595	1 031 777
Ailleurs aux États-Unis – superficie réservée	14 706	–	–	–	–	–	–	14 706
<b>Total – Ailleurs aux États-Unis</b>	<b>29 828</b>	<b>3 005</b>	<b>9 968</b>	<b>41 475</b>	<b>14 612</b>	<b>–</b>	<b>947 595</b>	<b>1 046 483</b>
<b>Total – superficie non réservée</b>	<b>1 208 022</b>	<b>228 192</b>	<b>1 418 584</b>	<b>2 331 558</b>	<b>2 688 229</b>	<b>2 789 063</b>	<b>11 003 318</b>	<b>21 666 966</b>
<b>Total – superficie réservée</b>	<b>238 880</b>	<b>–</b>	<b>1 326 122</b>	<b>145 883</b>	<b>202 903</b>	<b>5 321</b>	<b>103 635</b>	<b>2 022 744</b>
<b>Total</b>	<b>1 446 902</b>	<b>228 192</b>	<b>2 744 706</b>	<b>2 477 441</b>	<b>2 891 132</b>	<b>2 794 384</b>	<b>11 106 953</b>	<b>23 689 710</b>

1. Selon la quote-part du total de la superficie locative détenue.

2. Tient compte des prolongations et des renouvellements lorsqu'une durée de contrat n'a pas été négociée.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du premier trimestre de 2013  
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

## Loyers du marché par région<sup>1</sup>

	2013	2014	2015	2016	2017 et par la suite	Total
<b>Alberta</b>						
Loyers en vigueur	21,03 \$	15,14 \$	13,62 \$	17,76 \$	17,08 \$	17,13 \$
Loyers du marché	21,57	17,42	16,59	20,20	19,53	19,37
Variation	2,6 %	15,1 %	21,8 %	13,7 %	14,3 %	13,1 %
Incidence sur les produits <sup>2</sup>	391 \$	1 487 \$	1 655 \$	2 222 \$	7 329 \$	13 084 \$
<b>Colombie-Britannique</b>						
Loyers en vigueur	17,53 \$	20,75 \$	17,60 \$	21,03 \$	12,89 \$	15,67 \$
Loyers du marché	18,04	20,82	17,72	21,86	13,30	16,04
Variation	2,9 %	0,3 %	0,7 %	4,0 %	3,2 %	2,4 %
Incidence sur les produits <sup>2</sup>	134 \$	15 \$	25 \$	90 \$	371 \$	635 \$
<b>Manitoba</b>						
Loyers en vigueur	9,53 \$	9,51 \$	10,12 \$	12,80 \$	13,04 \$	11,58 \$
Loyers du marché	11,27	10,17	11,25	14,45	13,75	12,60
Variation	18,3 %	7,0 %	11,2 %	12,9 %	5,5 %	8,8 %
Incidence sur les produits <sup>2</sup>	712 \$	274 \$	625 \$	592 \$	1 001 \$	3 204 \$
<b>Ontario</b>						
Loyers en vigueur	8,03 \$	9,65 \$	7,92 \$	7,86 \$	10,01 \$	9,14 \$
Loyers du marché	8,95	10,02	8,37	9,38	10,80	9,97
Variation	11,5 %	3,9 %	5,6 %	19,3 %	8,0 %	9,2 %
Incidence sur les produits <sup>2</sup>	388 \$	156 \$	200 \$	893 \$	1 419 \$	3 056 \$
<b>Saskatchewan</b>						
Loyers en vigueur	19,00 \$	17,59 \$	11,15 \$	20,05 \$	12,67 \$	14,11 \$
Loyers du marché	21,53	19,25	11,84	21,19	13,49	15,23
Variation	13,3 %	9,5 %	6,2 %	5,7 %	6,5 %	7,9 %
Incidence sur les produits <sup>2</sup>	444 \$	145 \$	120 \$	84 \$	627 \$	1 420 \$
<b>Minnesota</b>						
Loyers en vigueur	5,35 \$	5,47 \$	5,16 \$	4,70 \$	8,57 \$	6,62 \$
Loyers du marché	5,38	5,58	5,25	4,90	9,28	6,99
Variation	0,5 %	2,1 %	1,9 %	4,3 %	8,3 %	5,5 %
Incidence sur les produits <sup>2</sup>	20 \$	76 \$	93 \$	152 \$	1 654 \$	1 995 \$
<b>États-Unis – Autres</b>						
Loyers en vigueur	27,88 \$	23,02 \$	31,41 \$	– \$	22,99 \$	23,16 \$
Loyers du marché	20,00	23,11	35,00	–	23,88	23,97
Variation	(28,3) %	0,4 %	11,4 %	0,0 %	3,8 %	3,5 %
Incidence sur les produits <sup>2</sup>	(78) \$	3 \$	53 \$	– \$	837 \$	815 \$
<b>Total du portefeuille</b>						
Loyers en vigueur	12,62 \$	11,36 \$	9,56 \$	11,70 \$	13,52 \$	12,41 \$
Loyers du marché	13,35	12,23	10,51	13,14	14,71	13,51
Variation	5,8 %	7,7 %	10,0 %	12,3 %	8,8 %	8,9 %
Incidence sur les produits <sup>2</sup>	2 011 \$	2 156 \$	2 771 \$	4 033 \$	13 238 \$	24 209 \$

1. Selon la quote-part du total de la superficie locative détenue.

2. Cette incidence se fonde sur l'écart entre les loyers en vigueur et les loyers du marché au cours de la période. Le total exclut l'incidence sur les produits de l'ajustement des loyers de façon linéaire.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du premier trimestre de 2013  
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Les biens immobiliers d'Artis sont situés dans cinq provinces canadiennes et quatre États américains et se composent d'immeubles de bureaux, de commerces de détail et d'immeubles industriels. Au 31 mars 2013, les quatre principaux segments qui composent le portefeuille de la FPI (par SLB) sont les immeubles industriels de Minneapolis, les immeubles de bureaux de Calgary, les immeubles industriels de la RGT et les immeubles industriels de Winnipeg.

Les immeubles industriels de Minneapolis représentent 19,5 % du total du portefeuille en termes de SLB. Le taux d'inoccupation direct du marché des immeubles industriels à Minneapolis, tel qu'il a été publié par CBRE, était de 5,8 % au 31 mars 2013, en baisse comparativement au taux de 6,0 % enregistré au 31 décembre 2012, soit un taux d'occupation positif net représentant une superficie de 271 192 pi<sup>2</sup> pour le trimestre. Selon CBRE, il s'agit du onzième trimestre d'affilée au cours duquel un taux d'occupation positif a été constaté pour ce marché. Les loyers moyens demandés sur le marché ont augmenté, pour s'établir à 4,72 \$ le pied carré, en hausse comparativement à 4,65 \$ le pied carré au 31 décembre 2012. Le taux d'occupation de ce segment du portefeuille était de 94,0 % au 31 mars 2013, contre 92,3 % au 31 décembre 2012. Artis a signé des baux relativement à 21,3 % des locaux vacants. En 2013, une superficie de 684 229 pi<sup>2</sup> pourra être relouée, soit 2,9 % de la SLB du portefeuille; des baux ont été signés relativement à 17,8 % des locaux qui deviennent vacants.

Les immeubles de bureaux de Calgary représentent 9,4 % du total du portefeuille en termes de SLB. Les immeubles de bureaux d'Artis sont des immeubles de catégorie A, de catégorie B et de catégorie C situés dans le centre-ville, en périphérie de la ville et en banlieue. Le taux d'inoccupation total du marché des immeubles de bureaux de Calgary, tel qu'il a été publié par Avison Young, s'élevait à 5,7 % au 31 mars 2013, comparativement à 4,5 % au 31 décembre 2012. Au 31 mars 2013, le taux d'occupation des immeubles de bureaux d'Artis à Calgary était de 95,5 %, contre 95,0 % au 31 décembre 2012. Artis a signé des baux relativement à 31,9 % des locaux vacants. En 2013, une superficie de 487 456 pi<sup>2</sup> pourra être relouée, soit 2,1 % de la SLB du portefeuille; 68,0 % de la superficie visée par des contrats a déjà été renouvelé ou fait l'objet de nouvelles ententes de location. Des contrats de location couvrant environ 44,4 % de la SLB des immeubles de bureaux de Calgary viendront à échéance en 2017 ou par la suite.

## Délais d'expiration des contrats de location des immeubles de bureaux de Calgary (en pi<sup>2</sup>)<sup>1</sup>

	Superficie actuellement inoccupée	Baux mensuels <sup>2</sup>	2013	2014	2015	2016	2017 et par la suite	Total
Calgary – superficie non réservée	68 209	5 387	156 169	201 497	175 482	245 287	992 662	1 844 693
Calgary – superficie réservée	31 918	–	331 287	12 085	15 114	–	–	390 404
<b>Total – Immeubles de bureaux de Calgary</b>	<b>100 127</b>	<b>5 387</b>	<b>487 456</b>	<b>213 582</b>	<b>190 596</b>	<b>245 287</b>	<b>992 662</b>	<b>2 235 097</b>
Autres – superficie non réservée	192 499	42 229	245 164	317 640	514 617	284 954	3 367 222	4 964 325
Autres – superficie réservée	72 547	–	317 237	14 005	–	–	–	403 789
<b>Total – Autres immeubles debureaux</b>	<b>265 046</b>	<b>42 229</b>	<b>562 401</b>	<b>331 645</b>	<b>514 617</b>	<b>284 954</b>	<b>3 367 222</b>	<b>5 368 114</b>

1. Selon la quote-part du total de la superficie locative détenue.

2. Tient compte des prolongations et des renouvellements lorsqu'une durée de contrat n'a pas été négociée.

Les loyers du marché présentés dans le tableau ci-dessous reflètent les estimations de la direction concernant les taux de location actuels et ils ne tiennent pas compte de l'incidence de l'inflation ni des périodes où il est prévu que la demande ou l'inflation des loyers sur le marché sera plus élevée (ou plus basse) que la normale en raison de conditions de marché particulières.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du premier trimestre de 2013  
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

## Loyers du marché des immeubles de bureaux de Calgary<sup>1</sup>

	2013	2014	2015	2016	2017 et par la suite	Total
Immeubles de bureaux de Calgary						
Loyers en vigueur	24,20 \$	18,79 \$	15,65 \$	22,78 \$	19,44 \$	20,51 \$
Loyers du marché	24,10	23,54	22,30	24,80	23,96	23,90
Variation	(0,4) %	25,2 %	42,4 %	8,9 %	23,2 %	16,5 %
Incidence sur les produits <sup>2</sup>	(51) \$	1 013 \$	1 266 \$	495 \$	4 484 \$	7 207 \$
Autres immeubles de bureaux						
Loyers en vigueur	15,84 \$	19,41 \$	16,59 \$	16,89 \$	17,23 \$	17,14 \$
Loyers du marché	17,20	19,47	17,68	19,09	18,44	18,33
Variation	8,6 %	0,3 %	6,6 %	13,0 %	7,0 %	7,0 %
Incidence sur les produits <sup>2</sup>	763 \$	19 \$	564 \$	627 \$	4 082 \$	6 055 \$

1. Selon la quote-part du total de la superficie locative détenue.

2. Cette incidence se fonde sur l'écart entre les loyers en vigueur et les loyers du marché au cours de la période. Le total exclut l'incidence sur les produits de l'ajustement des loyers de façon linéaire.

Les immeubles industriels de la RGT représentent 10,7 % du portefeuille d'Artis en termes de SLB. Selon un rapport sur le marché publié par Colliers International, le taux d'inoccupation des immeubles industriels dans la RGT était de 3,9 % au 31 mars 2013, en baisse comparativement à 4,1 % au 31 décembre 2012. Le taux de location moyen net de ce marché a augmenté, pour s'établir à 4,86 \$ le pied carré, contre 4,83 \$ le pied carré au trimestre précédent. Le taux d'occupation de ce segment du portefeuille était de 98,4 % au 31 mars 2013, contre 98,1 % au 31 décembre 2012. Artis a signé des baux relativement à 45,6 % des locaux vacants. En 2013, une superficie de 338 010 pi<sup>2</sup> pourra être relouée, soit 1,4 % de la SLB du portefeuille; 74,1 % de la superficie visée ont déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou d'une nouvelle entente de location.

Les immeubles industriels de Winnipeg représentent 5,8 % du portefeuille d'Artis en termes de SLB. Le taux d'occupation, excluant les immeubles en cours de réaménagement, était de 95,7 % au 31 mars 2013, contre 95,9 % au 31 décembre 2012. Au total, Artis a signé des baux relativement à 11,2 % des locaux vacants. En 2013, une superficie de 213 409 pi<sup>2</sup> pourra être relouée, soit 0,9 % de la SLB du portefeuille; 42,4 % de la superficie visée ont déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou d'une nouvelle entente de location.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du premier trimestre de 2013  
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

## CHARGES DU SIÈGE SOCIAL

	Trimestres clos les 31 mars	
	2013	2012
Frais comptables, frais juridiques et frais de consultation	285 \$	435 \$
Frais de société ouverte	372	305
Charge liée à la rémunération fondée sur des parts	443	1 512
Salaires et avantages	512	624
Amortissement	88	88
Frais généraux et d'administration	633	484
<b>Total des charges du siège social</b>	<b>2 333 \$</b>	<b>3 448 \$</b>

Au premier trimestre de 2013, les charges sociales se sont élevées à 2 333 \$, ou 2,1 % des revenus bruts, contre 3 448 \$, ou 4,2 % des revenus bruts, au premier trimestre de 2012.

La charge de rémunération fondée sur des parts comptabilisée au premier trimestre de 2013 s'établissait à 443 \$, contre 1 512 \$ au premier trimestre de 2012. Le 2 août 2012, par suite des modifications apportées à la déclaration de fiducie de la FPI, les paiements fondés sur des parts et réglés en trésorerie de ses options sur parts ont été remplacés par des paiements réglés en instruments de capitaux propres et le passif de rémunération lié aux paiements fondés sur des parts et réglés en trésorerie a été reclassé dans les capitaux propres. La juste valeur des options dont les droits n'étaient pas acquis au 2 août 2012 sera comptabilisée comme une charge sur la période résiduelle d'acquisition des droits. Avant le 2 août 2012, un passif lié à la rémunération fondée sur des parts était comptabilisé à la juste valeur à chaque date de clôture et date de règlement. Toute variation de la juste valeur du passif était comptabilisée comme une charge pour la période.

## CHARGES D'INTÉRÊTS

Les charges d'intérêts de la période se rapportent aux emprunts hypothécaires et à d'autres emprunts garantis par les immeubles de placement, ainsi qu'aux débetures convertibles en circulation. Les charges d'intérêts, qui se sont établies à 24 641 \$ au premier trimestre de 2013, ont augmenté de 2 936 \$ par rapport au premier trimestre de 2012 principalement en raison du financement hypothécaire additionnel obtenu dans le cadre des acquisitions réalisées en 2013 et en 2012. Les coûts de financement liés aux emprunts hypothécaires et aux autres emprunts sont portés en réduction de la dette connexe et amortis selon la méthode du taux d'intérêt effectif sur la durée prévue de la dette.

Le taux d'intérêt effectif moyen pondéré de la FPI sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis par les immeubles au 31 mars 2013 était de 4,31 %, comparativement à 4,42 % au 31 décembre 2012. Le taux d'intérêt nominal moyen pondéré au 31 mars 2013 se chiffrait à 4,12 %, contre 4,23 % au 31 décembre 2012.

Au premier trimestre de 2013, Artis a comptabilisé des charges d'intérêts de 2 563 \$ sur les débetures en circulation, comparativement à 3 284 \$ au premier trimestre de 2012.

Pour le trimestre clos le 31 mars 2013, le ratio de couverture des intérêts de la FPI, qui s'entend du total des produits moins les charges opérationnelles des immeubles et les charges du siège social divisé par les charges d'intérêts, correspond à 2,83 fois.

## PROFIT LIÉ À LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les variations de la juste valeur des immeubles de placement d'une période à l'autre sont comptabilisées dans le compte de résultat à titre de profits ou de pertes liés à la juste valeur. La juste valeur des immeubles de placement est déterminée selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie ou la méthode de la capitalisation globale à l'actif, qui constituent des méthodes d'évaluation généralement reconnues. Les évaluations externes sont effectuées tous les trimestres par rotation sur un cycle de quatre ans. Au premier trimestre de 2013, le profit lié à la juste valeur des immeubles de placement s'est établi à 34 824 \$, contre 56 871 \$ au premier trimestre de 2012. Les variations de la juste valeur des immeubles de placement découlent des variations du bénéfice projeté et des projections des flux de trésorerie en lien avec ces immeubles ainsi que des variations des taux de capitalisation et d'actualisation appliqués. La taille et la composition du portefeuille au premier trimestre de 2013 ont varié considérablement par rapport au premier trimestre de 2012. Une compression du taux de capitalisation et des hausses de loyers du marché prévus dans plusieurs segments composant le portefeuille ont été enregistrées au cours du premier trimestre de 2013 et ont contribué à l'augmentation de la juste valeur.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du premier trimestre de 2013  
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

---

## (PERTE) PROFIT DE CHANGE

Au premier trimestre de 2013, la FPI détenait de la trésorerie, des dépôts et des débetures de série G libellés en dollars américains. Ces actifs et ces passifs sont convertis en dollars canadiens au taux de change en vigueur à la date du bilan. Ceci a donné lieu à une perte de change de 1 385 \$ au premier trimestre de 2013, contre un profit de 654 \$ au premier trimestre de 2012.

## COÛTS DE TRANSACTION

Au cours du premier trimestre de 2013, des coûts de transaction de 1 483 \$ ont été comptabilisés en charges, contre 1 315 \$ au premier trimestre de 2012. Les coûts de transaction sont principalement liés à l'acquisition d'immeubles de placement.

## PROFIT (PERTE) SUR INSTRUMENTS FINANCIERS

La FPI a conclu plusieurs swaps de taux d'intérêt pour fixer efficacement les taux d'intérêt d'une tranche de la dette à taux variable. La FPI a comptabilisé un profit latent sur l'ajustement de la juste valeur des swaps de taux d'intérêt en cours de 496 \$ au premier trimestre de 2013, contre un profit latent de 1 608 \$ au premier trimestre de 2012. La FPI prévoit maintenir ces emprunts hypothécaires et ces swaps de taux d'intérêt jusqu'à leur échéance.

Au premier trimestre de 2013, la FPI a conclu un swap visant l'échange d'un montant de 25 000 \$ US contre des fonds libellés en dollars canadiens et a comptabilisé un profit latent de 100 \$ sur ce swap de change.

## AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL

Les autres éléments du résultat global comprennent le profit de change latent de 6 269 \$ comptabilisé au premier trimestre de 2013, contre une perte de 3 100 \$ au premier trimestre de 2012. Les profits et les pertes de change sont liés à l'investissement net de la FPI dans ses établissements à l'étranger situés aux États-Unis.

## IMPÔT SUR LE RÉSULTAT

La FPI est actuellement admissible en tant que fiducie de fonds commun de placement et de fiducie de placement immobilier (« FPI ») aux fins fiscales canadiennes. En vertu des lois fiscales en vigueur, le bénéfice distribué annuellement par la FPI aux porteurs de parts est déduit dans le calcul de son bénéfice imposable. Comme la FPI entend distribuer la totalité de son bénéfice imposable à ses porteurs de parts, la FPI ne comptabilise pas de charge d'impôt exigible au titre de l'impôt sur le revenu canadien.

La *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) comporte des dispositions législatives ayant une incidence sur le traitement fiscal d'une fiducie ou d'une société de personnes sous forme d'entité intermédiaire de placement déterminée (une « EIPD ») (les « règles relatives aux EIPD »). Une EIPD s'entend d'une fiducie ou d'une société de personnes dont les titres sont cotés en Bourse ou négociés publiquement, comme une fiducie de revenu.

Selon les règles relatives aux EIPD, certaines distributions effectuées par une EIPD ne peuvent plus être déduites du calcul du bénéfice imposable de cette EIPD, et cette dernière est assujettie à l'impôt sur les distributions à un taux essentiellement équivalent au taux d'imposition général applicable à une société par actions canadienne. Toutefois, les distributions versées par une EIPD à titre de remboursements de capital ne devraient généralement pas être assujetties à l'impôt.

Les règles relatives aux EIPD ne s'appliquent pas aux FPI qui satisfont aux conditions prescrites relativement à la nature de leurs actifs et de leurs produits (les « conditions relatives aux FPI »). La FPI a passé en revue les règles relatives aux EIPD et a évalué leur interprétation et leur application à l'égard de ses actifs et de ses produits. Bien qu'il existe des incertitudes quant à l'interprétation et à l'application des règles relatives aux EIPD, la FPI estime avoir satisfait aux conditions relatives aux FPI tout au long du trimestre clos le 31 mars 2013 et de l'exercice clos le 31 décembre 2012. En conséquence, la FPI ne comptabilise pas d'actifs ou de passifs d'impôt différé aux fins de l'impôt sur le revenu.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du premier trimestre de 2013  
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

La filiale américaine de la FPI est une fiducie de placement immobilier aux fins de l'impôt sur les bénéfices aux États-Unis. Cette filiale entend distribuer au Canada l'intégralité de son bénéfice imposable au Canada et est autorisée à déduire ces distributions aux fins de l'impôt sur les bénéfices aux États-Unis. Aussi, la FPI n'a pas comptabilisé de charge d'impôt exigible aux États-Unis. La filiale américaine est assujettie à une retenue d'impôt à la source de 30 % à 35 % sur les distributions au Canada. Les retenues d'impôt à la source payées sont comptabilisées avec les distributions connexes.

## DISTRIBUTIONS

Les fiduciaires déterminent le niveau des distributions en trésorerie en fonction du niveau des flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles avant les variations du fonds de roulement, moins les dépenses d'investissement réelles et prévues. Au cours de l'exercice, les distributions sont fondées sur les estimations des flux de trésorerie et des dépenses d'investissement pour un exercice complet; par conséquent, les distributions pourraient nécessiter un ajustement advenant une révision des estimations. Nous prévoyons que les fluctuations saisonnières normales du fonds de roulement seront financées à même les liquidités. De plus, les distributions déclarées comprennent une composante financée par le RRD.

	Trimestre clos le 31 mars 2013	Exercice clos le 31 décembre 2012	Exercice clos le 31 décembre 2011
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	43 789 \$	135 920 \$	76 494 \$
Bénéfice net	77 577 \$	340 339 \$	321 289 \$
Distributions déclarées	33 337 \$	117 948 \$	87 183 \$
Excédent (insuffisance) des flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles par rapport aux distributions déclarées	10 452 \$	17 972 \$	(10 689) \$
Excédent du bénéfice net par rapport aux distributions déclarées	44 240 \$	222 391 \$	234 106 \$

Pour le trimestre clos le 31 mars 2013, les flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles ont été supérieurs de 10 452 \$ aux distributions déclarées, tandis que le bénéfice net a été supérieur de 44 240 \$ aux distributions déclarées.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du premier trimestre de 2013  
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

## FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS

Conformément à l'Instruction générale 41-201 relative aux fiducies de revenu et autres placements indirects, Artis rapproche les flux de trésorerie liés aux opérations et les flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles, en plus du bénéfice net de la période.

### Rapprochement des flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles et des flux de trésorerie liés aux opérations :

en milliers, sauf les montants par part

	Trimestres clos les 31 mars	
	2013	2012
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	43 789 \$	30 444 \$
Ajouter (déduire) :		
Amortissement des biens et du matériel	(88)	(88)
Amortissement d'emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net	441	289
Ajustement de loyers de façon linéaire	1 440	1 274
(Profit) perte de change réalisé(e)	(385)	167
Gain de change latent lié aux opérations aux États-Unis	44	14
Charge liée à la rémunération fondée sur des parts	(443)	(1 512)
Accroissement de la composante passif des débetures convertibles	78	–
Accroissement des coûts de financement compris dans les charges d'intérêts	(809)	(619)
Charge au titre du régime à prestations définies	–	(216)
Coûts de transaction liés aux acquisitions	1 483	973
Ajouts aux mesures incitatives à la prise à bail	3 916	1 542
Variation des éléments opérationnels hors trésorerie	(2 430)	(2 720)
Distributions sur parts privilégiées	(2 259)	–
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations pour la période</b>	<b>44 777 \$</b>	<b>29 548 \$</b>
Ajouter :		
Coûts de transaction <sup>1</sup>	–	342
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations pour la période après ajustements</b>	<b>44 777 \$</b>	<b>29 890 \$</b>
Flux de trésorerie liés aux opérations par part		
De base	0,39 \$	0,32 \$
Dilués	0,38 \$	0,31 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations par part après ajustements		
De base	0,39 \$	0,32 \$
Dilués	0,38 \$	0,31 \$
Nombre moyen pondéré de parts ordinaires en circulation :		
De base <sup>2</sup>	115 050	93 657
Dilué <sup>2</sup>	125 903	105 632

1. Les coûts de transaction réintégrés comprennent des honoraires ponctuels liés aux opérations touchant l'internalisation et le siège social.

2. Dans la mesure où leur effet est dilutif, les options et les débetures convertibles sont prises en compte pour établir la moyenne pondérée diluée.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du premier trimestre de 2013  
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Les tableaux ci-après illustrent le rapprochement du nombre moyen pondéré de parts ordinaires de base et de parts ordinaires diluées, ainsi que des flux de trésorerie liés aux opérations et des flux de trésorerie liés aux opérations dilués :

## Rapprochement des parts ordinaires diluées :

	Trimestres clos les 31 mars	
	2013	2012
Parts de base	115 050	93 657
Ajouter :		
Options <sup>1</sup>	258	–
Débetures <sup>1</sup>	10 595	11 975
<b>Parts diluées</b>	<b>125 903</b>	<b>105 632</b>

## Rapprochement des flux de trésorerie liés aux opérations dilués :

	Trimestres clos les 31 mars	
	2013	2012
FFO	44 777 \$	29 548 \$
Ajouter :		
Options <sup>1</sup>	–	–
Débetures <sup>1</sup>	2 542	2 906
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations dilués</b>	<b>47 319 \$</b>	<b>32 454 \$</b>

1. Les débetures de toutes les séries et les options ont eu un effet dilutif au premier trimestre de 2013. Les débetures de toutes les séries ont eu un effet dilutif au premier trimestre de 2012.

## Rapprochement du bénéfice selon les PCGR et des flux de trésorerie liés aux opérations :

	Trimestres clos les 31 mars	
	2013	2012
Bénéfice de la période	77 577 \$	75 756 \$
Ajouter l'amortissement des éléments suivants :		
Mesures incitatives à la prise à bail amorties par le biais des produits	2 011	1 325
Ajouter (déduire) :		
Profit lié à la juste valeur des immeubles de placement	(34 824)	(56 871)
Perte (profit) de change	1 385	(654)
Coûts de transaction liés aux acquisitions	1 483	973
Perte (gain) latent(e) sur instruments financiers	(596)	9 019
Distributions sur parts privilégiées	(2 259)	–
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations pour la période</b>	<b>44 777 \$</b>	<b>29 548 \$</b>
Réintégrer :		
Coûts de transaction <sup>1</sup>	–	342
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations pour la période après ajustements</b>	<b>44 777 \$</b>	<b>29 890 \$</b>

1. Les coûts de transaction réintégrés comprennent des honoraires ponctuels liés aux opérations touchant l'internalisation et le siège social, ainsi que des coûts de financement liés aux débetures convertibles.

Au premier trimestre de 2013, les flux de trésorerie liés aux opérations ont augmenté de 15 229 \$, ou 51,5 %, par rapport au premier trimestre de 2012. Cette augmentation est surtout attribuable aux acquisitions réalisées en 2012 et en 2013. Cette augmentation des flux de trésorerie liés aux opérations est également attribuable aux revenus liés à résiliation de baux reçus de locataires au cours du premier trimestre de 2013. Les flux de trésorerie liés aux opérations de base par part ont augmenté de 0,07 \$, ou 21,9 %, par rapport au premier trimestre de 2012. Sur une base diluée, les flux de trésorerie liés aux opérations par part ont augmenté de 0,07 \$, ou 22,6 %, par rapport au premier trimestre de 2012.

Au premier trimestre de 2013, les flux de trésorerie liés aux opérations après ajustements ont augmenté de 14 887 \$, ou 49,8 %, par rapport au premier trimestre de 2012. Les flux de trésorerie liés aux opérations par part de base après ajustements ont augmenté de 0,07 \$, ou 21,9 %. Les flux de trésorerie liés aux opérations par part dilués après ajustements ont augmenté de 0,07 \$, ou 22,6 %.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du premier trimestre de 2013  
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Par suite de l'émission de parts aux termes du RRD, de l'émission de parts dans le cadre d'appels publics à l'épargne et de la conversion de débentures convertibles, le nombre de parts de base en circulation pris en compte dans le calcul des flux de trésorerie liés aux opérations a considérablement augmenté. Cette augmentation a atténué l'incidence de la solide croissance des flux de trésorerie liés aux opérations sur les résultats par part.

## FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS AJUSTÉS

Artis calcule les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés d'après les flux de trésorerie liés aux opérations pour la période, déduction faite des provisions pour les dépenses d'investissement et des frais de location normalisés, et excluant les ajustements de loyer comptabilisés sur une base linéaire et la charge de rémunération fondée sur des parts.

Les dépenses d'investissement réelles, qui ne génèrent pas de produits supplémentaires, pas plus qu'elles ne sont recouvrables auprès des locataires au cours des périodes futures, peuvent fluctuer et sont imprévisibles. La provision appliquée au calcul des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés reflète la meilleure estimation de la direction en ce qui a trait aux dépenses d'investissement annuelles qui sont raisonnables à long terme, d'après la composition des catégories d'actifs ainsi que l'âge et la qualité des immeubles du portefeuille d'Artis.

Les frais de location réels, qui comprennent les améliorations locatives qui ne sont pas des investissements, les déductions relatives aux locataires et les commissions de location, peuvent également fluctuer de par leur nature. Les frais de location fluctuent selon la superficie en pieds carrés faisant l'objet de renouvellement de contrats de location, les taux établis à l'échéance, la capacité à retenir les locataires et les conditions du marché local pour une année donnée. La provision appliquée au calcul des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés reflète l'estimation de la direction en ce qui a trait aux frais de location normalisés à long terme, d'après la composition des catégories d'actifs et des locataires et des conditions sur les marchés ciblés par Artis.

## Rapprochement des flux de trésorerie liés aux opérations et des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés :

en milliers, sauf les montants par part	Trimestres clos les 31 mars	
	2013	2012
Flux de trésorerie liés aux opérations pour la période, après ajustements	44 777 \$	29 890 \$
Ajouter (déduire) :		
Réserve au titre des dépenses d'investissement	(819)	(623)
Réserve au titre des frais de location	(4 097)	(2 905)
Ajustements de loyers sur une base linéaire	(1 440)	(1 274)
Charge liée à la rémunération fondée sur des parts	443	1 512
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés pour la période</b>	<b>38 864 \$</b>	<b>26 600 \$</b>
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part		
De base	0,34 \$	0,28 \$
Dilués	0,33 \$	0,28 \$

Au premier trimestre de 2013, les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés ont augmenté de 12 264 \$, ou 46,1 %, par rapport au premier trimestre de 2012. Les flux de trésorerie liés aux opérations par part ont augmenté de 0,06 \$, ou 21,4 %. Les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés dilués par part ont augmenté de 0,05 \$, ou 17,9 %.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du premier trimestre de 2013  
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

## ANALYSE DE LA SITUATION FINANCIÈRE

### ACTIF

	31 mars 2013	31 décembre 2012	Augmentation (diminution)
Actifs non courants :			
Immeubles de placement	4 348 137 \$	4 210 360 \$	137 777 \$
Autres actifs non courants	30 279	30 778	(499)
Actifs courants :			
Trésorerie, équivalents de trésorerie et trésorerie détenue en fiducie	104 359	57 313	47 046
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	59 764	58 963	801
Autres actifs courants	36 907	22 646	14 261
	4 579 446 \$	4 380 060 \$	199 386 \$

### Immeubles de placement, immeubles de placement en cours de construction et immeubles de placement détenus en vue de la vente :

L'augmentation des immeubles de placement, des immeubles de placement en cours de construction et des immeubles de placement détenus en vue de la vente est attribuable aux éléments suivants :

	Immeubles de placement	Immeubles de placement en cours de construction	Immeubles de placement détenus en vue de la vente	Total
Solde au 31 décembre 2012	4 206 126 \$	4 234 \$	58 963 \$	4 269 323 \$
Ajouts :				
Acquisitions	76 680	-	-	76 680
Dépenses d'investissement	1 975	4 326	49	6 350
Frais de location	1 858	-	1	1 859
Reclassement d'immeubles de placement en cours de construction	169	(169)	-	-
Profit de change	15 511	9	-	15 520
Ajustement de loyers de façon linéaire	1 426	-	14	1 440
Mesures incitatives à la prise à bail, déduction faite de l'amortissement	1 908	-	(3)	1 905
Profit lié à la juste valeur	33 810	274	740	34 824
Solde au 31 mars 2013	4 339 463 \$	8 674 \$	59 764 \$	4 407 901 \$

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du premier trimestre de 2013  
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

## Acquisitions :

Les résultats opérationnels des immeubles acquis sont inscrits dans les comptes de la FPI à compter de la date d'acquisition des immeubles. Artis a financé ces acquisitions au moyen des fonds en caisse et du produit d'emprunts hypothécaires nouveaux ou repris. Les acquisitions ont été comptabilisées selon la méthode de l'acquisition.

	Trimestres clos les 31 mars	
	2013	2012
Contrepartie en trésorerie	43 870 \$	43 678 \$
Dette à long terme, y compris les emprunts hypothécaires acquis supérieurs et inférieurs au marché, déduction faite des coûts de financement	32 810	67 149
Total	76 680 \$	110 827 \$

## Dépenses d'investissement :

Les immeubles de placement comprennent certaines dépenses d'investissement visant à soutenir les améliorations apportées aux bâtiments qui ne sont rattachées à aucun contrat de location ni à aucune tenure à bail spécifique. Au premier trimestre de 2013, les dépenses d'investissement ont totalisé 6 350 \$, contre 5 509 \$ au premier trimestre de 2012. Au premier trimestre de 2013, les dépenses d'investissement se sont élevées à 4 326 \$. La tranche restante de 2 024 \$ au titre des dépenses d'investissement concerne principalement un projet de modernisation d'ascenseurs, le remplacement d'appareils du système de chauffage, de ventilation et de climatisation, le remplacement de chauffe-eau, le remplacement de parcs de stationnement ainsi que le remplacement de toitures. Une tranche d'environ 1 384 \$ de ces dépenses d'investissement est recouvrable auprès des locataires au cours de périodes futures.

## Frais de location et mesures incitatives à la prise à bail :

Au premier trimestre de 2013, Artis a engagé, au titre de mesures incitatives à la prise à bail et des frais de location, des frais de 5 775 \$, contre 2 323 \$ au premier trimestre de 2012. Les mesures incitatives à la prise à bail comprennent les coûts engagés pour apporter des améliorations locatives dont bénéficie principalement le locataire, ainsi que des montants alloués aux locataires. Les frais de location représentent essentiellement des commissions versées à des courtiers.

	Trimestres clos les 31 mars	
	2013	2012
Mesures incitatives à la prise à bail	3 916 \$	1 542 \$
Frais de location	1 859	781
Total	5 775 \$	2 323 \$

## Profit de change :

Au premier trimestre de 2013, le profit de change sur les immeubles de placement s'est établi à 15 520 \$ en raison d'une fluctuation du taux de change du dollar américain par rapport au dollar canadien à la fin de la période, lequel est passé de 0,9949 au 31 décembre 2012 à 1,0156 au 31 mars 2013.

## Profit lié à la juste valeur des immeubles de placement :

Au premier trimestre de 2013, la FPI a comptabilisé un profit lié à la juste valeur d'immeubles de placement de 34 824 \$, contre un profit de 56 871 \$ au premier trimestre de 2012. Du 31 décembre 2012 au 31 mars 2013, la FPI a enregistré une compression d'environ 6 points de base de la moyenne pondérée des taux de capitalisation dans tout le portefeuille. En comparaison, du 31 décembre 2011 au 31 mars 2012, la FPI a enregistré une compression d'environ 12 points de base de la moyenne pondérée des taux de capitalisation dans tout le portefeuille. Le profit lié à la juste valeur pour le premier trimestre de 2013 est essentiellement attribuable à la compression du taux de capitalisation dans le segment des commerces de détail de Grande Prairie, des immeubles de bureaux de Vancouver ainsi que des immeubles de bureaux et des commerces de détail de Winnipeg.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du premier trimestre de 2013  
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Artis détermine la juste valeur des immeubles de placement, y compris les immeubles de placement détenus en vue de la vente, selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie ou la méthode de la capitalisation globale, des méthodes d'évaluation généralement reconnues. L'estimation des taux de capitalisation se fait à partir d'études de marché, d'évaluations externes existantes et de données comparatives du marché. En vertu de la méthode globale de l'inscription à l'actif, le résultat pour la première année est stabilisé et inscrit à l'actif à un taux jugé approprié pour chaque immeuble de placement. Les immeubles de placement sont évalués à l'aide de taux de capitalisation se situant dans une fourchette de 5,25 % à 9,00 %. Le tableau ci-après présente les taux de capitalisation moyens et les fourchettes de taux utilisés pour les immeubles du portefeuille, en partant du principe que tous les immeubles ont été évalués selon la méthode de la capitalisation globale; ces taux sont ventilés par catégorie d'actifs et par pays.

	31 mars 2013			31 décembre 2012		
	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée
<b>Immeubles de bureaux :</b>						
États-Unis	8,50 %	6,25 %	7,09 %	8,50 %	6,50 %	7,14 %
Canada	8,25 %	5,25 %	6,08 %	8,25 %	5,25 %	6,15 %
<b>Immeubles de bureaux – Total</b>	<b>8,50 %</b>	<b>5,25 %</b>	<b>6,28 %</b>	<b>8,50 %</b>	<b>5,25 %</b>	<b>6,34 %</b>
<b>Immeubles industriels :</b>						
États-Unis	8,00 %	6,50 %	7,19 %	8,00 %	6,50 %	7,10 %
Canada	8,00 %	5,75 %	6,50 %	8,00 %	5,75 %	6,59 %
<b>Immeubles industriels – Total</b>	<b>8,00 %</b>	<b>5,75 %</b>	<b>6,70 %</b>	<b>8,00 %</b>	<b>5,75 %</b>	<b>6,74 %</b>
<b>Commerces de détail :</b>						
États-Unis	9,00 %	6,00 %	7,32 %	9,00 %	6,25 %	7,37 %
Canada	7,25 %	5,50 %	6,34 %	7,25 %	5,50 %	6,42 %
<b>Commerces de détail – Total</b>	<b>9,00 %</b>	<b>5,50 %</b>	<b>6,36 %</b>	<b>9,00 %</b>	<b>5,50 %</b>	<b>6,44 %</b>
<b>Total :</b>						
Portefeuille aux États-Unis	9,00 %	6,00 %	7,14 %	9,00 %	6,25 %	7,13 %
Portefeuille au Canada	8,25 %	5,25 %	6,25 %	8,25 %	5,25 %	6,32 %
<b>Total du portefeuille</b>	<b>9,00 %</b>	<b>5,25 %</b>	<b>6,40 %</b>	<b>9,00 %</b>	<b>5,25 %</b>	<b>6,46 %</b>

## Billets à recevoir :

Parallèlement à l'acquisition de la TransAlta Place en 2007, la FPI a acquis un billet à recevoir d'un montant de 31 000 \$. Le billet porte intérêt au taux de 5,89 % par an et est remboursable en divers versements mensuels du capital et des intérêts. Le billet est transférable au gré de la FPI et vient à échéance en mai 2023. Le solde impayé de tous les billets à recevoir s'élevait à 21 781 \$ au 31 mars 2013, comparativement à 23 875 \$ au 31 décembre 2012.

## Trésorerie et équivalents de trésorerie :

Au 31 mars 2013, la trésorerie et les équivalents de trésorerie de la FPI se chiffraient à 100 448 \$, contre 54 494 \$ au 31 décembre 2012. Il est prévu que le solde sera investi dans des immeubles de placement au cours des périodes à venir, utilisé aux fins du fonds de roulement ou appliqué au remboursement de la dette. La totalité de la trésorerie et des équivalents de trésorerie de la FPI est détenue dans des comptes courants ou des certificats de dépôt garantis par la banque.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du premier trimestre de 2013  
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

## PASSIF

	31 mars 2013	31 décembre 2012	Augmentation (diminution)
Passifs non courants :			
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	1 932 693 \$	1 860 606 \$	72 087 \$
Débentures convertibles	184 148	182 344	1 804
Autres passifs non courants	78	76	2
Passifs courants :			
Partie à court terme des emprunts hypothécaires et des emprunts à payer	160 450	213 001	(52 551)
Dette bancaire	20 000	—	20 000
Autres passifs courants	80 889	74 177	6 712
	<b>2 378 258 \$</b>	<b>2 330 204 \$</b>	<b>48 054 \$</b>

La dette à long terme comprend les emprunts hypothécaires et les autres emprunts relatifs aux immeubles, ainsi que la valeur comptable des débentures convertibles émises par la FPI.

Aux termes de la déclaration de fiducie de la FPI, le ratio d'endettement total de la FPI (à l'exclusion de l'endettement lié aux débentures convertibles) ne peut excéder 70 % de la valeur comptable brute. La valeur comptable brute correspond à la valeur comptable nette consolidée des actifs consolidés de la FPI, majorée du montant de l'amortissement cumulé des biens et du matériel, tels qu'ils sont présentés au bilan et dans les notes annexes.

Dans le cadre de la restructuration aux États-Unis, une filiale de la FPI a émis pour 77 \$ US d'actions privilégiées, que la FPI a fait entrer comme passif dans le calcul de la valeur comptable brute.

Le ratio des emprunts hypothécaires, autres emprunts et dette bancaire sur la valeur comptable brute d'Artis s'établissait à 46,1 % au 31 mars 2013, comparativement à 47,3 % au 31 décembre 2012.

	31 mars 2013	31 décembre 2012
Valeur comptable brute	4 580 240 \$	4 380 766 \$
Emprunts hypothécaires, autres emprunts et dette bancaire	2 113 143	2 073 607
Ratio des emprunts hypothécaires, autres emprunts et dette bancaire sur la valeur comptable brute	46,1 %	47,3 %
Passif lié aux actions privilégiées	78 \$	76 \$
Valeur comptable des débentures convertibles	184 148	182 344
Total de la dette à long terme et de la dette bancaire	2 297 369	2 256 027
Ratio total de la dette à long terme et de la dette bancaire sur la valeur comptable brute	50,2 %	51,5 %

La politique interne de la FPI consiste à maintenir un ratio de la dette totale sur la valeur comptable brute de 70 % ou moins. Les fiduciaires ont approuvé une ligne directrice stipulant qu'aux fins de conformité à cette politique, les parts privilégiées seront ajoutées à la composante passif prise en compte dans le calcul. Au 31 mars 2013, le ratio de la dette à long terme, de la dette bancaire et des parts privilégiées sur la valeur comptable brute s'établissait à 55,6 %.

### Emprunts hypothécaires et autres emprunts :

#### Financement hypothécaire :

Artis finance ses acquisitions en partie par la souscription ou la prise en charge d'emprunts hypothécaires. Par conséquent, la quasi-totalité des immeubles de placement de la FPI a été donnée en garantie aux termes de conventions d'emprunts hypothécaires et d'autres emprunts. Au premier trimestre de 2013, des remboursements sur le capital de 13 059 \$ ont été effectués, contre 8 941 \$ au premier trimestre de 2012.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du premier trimestre de 2013  
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Au premier trimestre de 2013, la dette à long terme, y compris les emprunts hypothécaires souscrits à des taux supérieurs et inférieurs au marché, déduction faite des coûts de financement, contractée à l'acquisition d'immeubles de placement, s'est établie à 32 810 \$. Au cours du premier trimestre de 2013, Artis a remboursé six emprunts hypothécaires venant à échéance d'un montant de 34 404 \$ et refinancé l'un des immeubles en contractant un nouvel emprunt hypothécaire de 24 719 \$, déduction faite des coûts de financement.

La durée résiduelle moyenne pondérée jusqu'à l'échéance était de 4,4 ans au 31 mars 2013, inchangée par rapport au 31 décembre 2012.

## *Dette hypothécaire à taux variable :*

La direction est d'avis qu'il est prudent de maintenir une certaine proportion de dette à taux variable dans le cadre de la gestion d'un portefeuille de titres de créance. La direction estime qu'à divers moments, une pondération de 5 % à 20 % en instruments à taux variable dans le portefeuille permet de tirer parti des faibles taux d'intérêt tout en maintenant le risque global à un niveau modéré. À l'exception de la ligne de crédit, l'intégralité de la dette à taux variable de la FPI consiste en une dette à terme et n'est pas remboursable à vue. La FPI peut conclure un refinancement ou des swaps de taux d'intérêt à tout moment et sans pénalité. La direction estime que les taux d'intérêt demeureront bas pendant un certain temps encore avant de commencer à augmenter progressivement, et prévoit réduire graduellement son exposition à la dette à taux variable au cours du prochain exercice, alors qu'elle entrevoit des pressions à la hausse sur les taux d'intérêt.

Au 31 mars 2013, la FPI avait une dette hypothécaire à taux variable de 534 484 \$, contre 529 660 \$ au 31 décembre 2012. La fluctuation s'explique principalement par l'effet du change de 7 663 \$, contrebalancé par des remboursements hypothécaires de 2 839 \$ au cours du trimestre.

Au 31 mars 2013, la FPI avait conclu des swaps de taux d'intérêt pour couvrir le risque de taux d'intérêt lié à une tranche de 173 183 \$ de la dette hypothécaire à taux variable (173 472 \$ au 31 décembre 2012). La tranche de la dette hypothécaire à taux variable qui n'est pas couverte par les swaps de taux d'intérêt représente un montant de 361 301 \$, ou 15,9 %, du total de la dette, excluant la dette bancaire.

Le montant de la dette hypothécaire à taux variable sur les immeubles aux États-Unis se chiffre à 374 212 \$ et comprend une tranche de 30 468 \$ couverte par un swap de taux d'intérêt. La direction estime que le fait de détenir une dette hypothécaire à taux variable aux États-Unis est particulièrement approprié, car celle-ci peut être remboursée en tout temps sans pénalité et qu'elle fournit une certaine souplesse dans l'éventualité où la FPI déciderait de se retirer du marché américain. La direction estime que les hausses de taux d'intérêt aux États-Unis accuseront un retard par rapport au marché canadien. Par conséquent, nous aurons suffisamment de temps pour réduire notre exposition à la dette hypothécaire à taux variable aux États-Unis si les taux canadiens commencent à augmenter.

## **Débetures convertibles :**

Le tableau qui suit présente les trois séries de débetures convertibles en circulation d'Artis au 31 mars 2013 :

	Émission	Échéance	31 mars 2013				31 décembre 2012	
			Taux d'intérêt nominal	Valeur comptable	Valeur nominale	Valeur comptable	Valeur nominale	
Série D	30 nov. 2007	30 nov. 2014	5,00 %	6 945	7 000	6 937	7 000	
Série F	22 avr. 2010	30 juin 2020	6,00 %	84 929	86 170	84 896	86 170	
Série G	21 avr. 2011	30 juin 2018	5,75 %	92 274	89 373	90 511	87 551	
				184 148 \$	182 543 \$	182 344 \$	180 721 \$	

La valeur comptable des débetures convertibles a augmenté de 1 804 \$ par rapport au 31 décembre 2012. Cette augmentation résulte principalement de la fluctuation du taux de change du dollar américain par rapport au dollar canadien à la fin de la période.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du premier trimestre de 2013  
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

## Autres passifs et dette bancaire :

Les autres passifs comprennent des dépôts de garantie donnés par des locataires, des loyers payés d'avance au 31 mars 2013, des crédateurs et des charges à payer, ainsi que des distributions d'un montant de 10 496 \$ à payer aux porteurs de parts au 31 mars 2013, ces distributions ayant été versées le 15 avril 2013. La dette bancaire a trait au solde prélevé sur la facilité de crédit à terme renouvelable de la FPI. Au 31 mars 2013, un montant de 20 000 \$ avait été prélevé sur la facilité de crédit à terme renouvelable de la FPI. Les montants prélevés sur cette facilité de crédit portent intérêt au taux préférentiel majoré de 1,00 % ou au taux des acceptations bancaires majoré de 2,00 %. La facilité de crédit est garantie par une charge de premier rang grevant certains immeubles de placement d'une valeur comptable de 150 045 \$ au 31 mars 2013.

## CAPITAUX PROPRES

Les capitaux propres ont augmenté globalement de 151 332 \$ entre le 31 décembre 2012 et le 31 mars 2013. Cette augmentation découle principalement de l'émission de parts pour un montant de 101 467 \$ et d'un bénéfice de 77 577 \$ pour la période. Cette augmentation a été contrebalancée par des distributions de 34 362 \$ versées aux porteurs de parts.

## SITUATION DE TRÉSORERIE ET SOURCES DE FINANCEMENT

Au premier trimestre de 2013, Artis a généré des flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles de 43 789 \$. Les flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles ont contribué au financement de distributions aux porteurs de parts de 34 205 \$ et ont été utilisés pour les remboursements sur le capital d'emprunts hypothécaires et d'autres emprunts de 13 059 \$.

Un montant en trésorerie de 12 125 \$ a été affecté aux améliorations aux bâtiments, à des mesures incitatives à la prise à bail et à des frais de location au premier trimestre de 2013, comparativement à 7 832 \$ au premier trimestre de 2012.

Au 31 mars 2013, Artis disposait de 100 448 \$ de trésorerie et d'équivalents de trésorerie. La direction prévoit que les fonds en caisse seront investis dans des immeubles de placement au cours des périodes à venir, utilisés aux fins du fonds de roulement ou appliqués au remboursement de la dette.

La FPI dispose d'une facilité de crédit à terme renouvelable de 80 000 \$ pouvant servir aux fins opérationnelles générales de l'entreprise, y compris l'acquisition d'immeubles commerciaux et l'émission de lettres de crédit. Au 31 mars 2013, la FPI avait un solde de 20 000 \$ de montant prélevé sur la facilité de crédit.

À sa connaissance, Artis n'est ni en défaut ni en retard en ce qui a trait aux paiements exigibles en vertu de ses obligations, y compris les distributions liées aux porteurs de parts, les paiements d'intérêts ou de capital sur les emprunts ou les clauses restrictives visant les emprunts pour la période close le 31 mars 2013.

La direction prévoit que la FPI sera en mesure de s'acquitter de la totalité de ses obligations et de ses engagements en capital à court terme concernant les immeubles grâce aux flux de trésorerie liés aux opérations, au produit du refinancement des emprunts hypothécaires, à de nouvelles émissions de débentures ou de parts et à des facilités de crédit et des fonds en caisse disponibles.

## OBLIGATIONS CONTRACTUELLES

	Total	Moins de 1 an	De 1 an à 3 ans	De 4 à 5 ans	Après 5 ans
Créditeurs et autres passifs	55 821 \$	55 821 \$	– \$	– \$	– \$
Emprunts hypothécaires, autres emprunts et dette bancaire	2 116 752	181 622	748 204	831 331	355 595
Débentures convertibles <sup>1</sup>	182 543	–	7 000	–	175 543
<b>Total</b>	<b>2 355 116 \$</b>	<b>237 443 \$</b>	<b>755 204 \$</b>	<b>831 331 \$</b>	<b>531 138 \$</b>

1. En supposant que les débentures convertibles ne soient pas converties ni remboursées avant terme et qu'elles soient réglées en trésorerie à l'échéance.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du premier trimestre de 2013  
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Au 31 mars 2013, les obligations échéant à moins de un an comprenaient des créiteurs et autres passifs de 55 821 \$, de la dette bancaire de 20 000 \$, des emprunts hypothécaires de 98 509 \$ et des remboursements sur le capital d'emprunts hypothécaires de 63 113 \$.

## SOMMAIRE DES INFORMATIONS TRIMESTRIELLES

(en milliers de dollars, sauf les montants par part)

	T1 2013	T4 2012	T3 2012	T2 2012	T1 2012	T4 2011	T3 2011	T2 2011
Produits	108 779 \$	105 036 \$	98 466 \$	86 835 \$	82 132 \$	82 940 \$	78 427 \$	65 887 \$
Charges opérationnelles des immeubles	37 263	38 379	34 937	29 454	29 290	30 779	29 316	23 358
	71 516	66 657	63 529	57 381	52 842	52 161	49 111	42 529
Autres produits (charges) :								
Charges du siège social	(2 333)	(2 884)	(2 604)	(3 057)	(3 448)	(3 306)	(2 663)	(2 573)
Charges d'intérêts	(24 641)	(24 764)	(24 711)	(23 104)	(21 705)	(21 943)	(21 336)	(18 988)
Produits d'intérêts	483	519	566	684	876	517	599	714
Profit lié à la juste valeur des immeubles de placement	34 824	60 400	54 003	51 990	56 871	46 916	35 043	47 975
Profit à la cession d'immeubles de placement	–	637	–	–	–	–	481	–
(Perte) profit de change	(1 385)	(240)	4 759	(2 777)	654	1 941	(5 131)	2 025
Coûts de transaction	(1 483)	(1 511)	(4 130)	(1 698)	(1 315)	(4 439)	(1 684)	(9 122)
Gain (perte) sur instruments financiers	596	(89)	(3 874)	(1 099)	(9 019)	(15 815)	16 785	(875)
Économie (charge) d'impôt sur le résultat	–	–	–	–	–	10 707	(7 700)	(2 661)
Bénéfice de la période	77 577	98 725	87 538	78 320	75 756	66 739	63 505	59 024
Autres éléments du résultat global :								
Profit (perte) de change latent(e)	6 269	2 712	(9 538)	5 270	(3 100)	(2 967)	10 497	(2 278)
Bénéfice global pour la période	83 846 \$	101 437 \$	78 000 \$	83 590 \$	72 656 \$	63 772 \$	74 002 \$	56 746 \$
Bénéfice par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires :								
De base	0,65 \$	0,87 \$	0,79 \$	0,74 \$	0,81 \$	0,79 \$	0,76 \$	0,77 \$
Dilué	0,62 \$	0,81 \$	0,77 \$	0,70 \$	0,80 \$	0,79 \$	0,49 \$	0,69 \$

Les activités d'acquisition et de cession ont influé sur la tendance trimestrielle des produits et du bénéfice opérationnel net lié aux immeubles. La direction prévoit une croissance additionnelle des produits et du bénéfice opérationnel net lié aux immeubles, à mesure que les acquisitions conclues en 2012 et en 2013 contribueront aux résultats opérationnels. Les profits liés à la juste valeur des immeubles de placement ont également influé sur le bénéfice global et les montants par part.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du premier trimestre de 2013  
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

## Rapprochement du bénéfice selon les PCGR et des flux de trésorerie liés aux opérations :

(en milliers, sauf les montants par part)

	T1 2013	T4 2012	T3 2012	T2 2012	T1 2012	T4 2011	T3 2011	T2 2011
Bénéfice de la période	77 577 \$	98 725 \$	87 538 \$	78 320 \$	75 756 \$	66 739 \$	63 505 \$	59 024 \$
Ajouter l'amortissement des éléments suivants :								
Mesures incitatives à la prise à bail amorties par imputation aux produits	2 011	1 954	1 645	1 425	1 325	1 246	1 199	1 094
(Profit) perte latent(e) sur instruments financiers	(596)	89	3 874	1 099	9 019	15 917	(16 829)	720
Coûts de transaction sur les acquisitions	1 483	1 511	4 130	1 698	973	449	1 677	5 489
Profit lié à la juste valeur des immeubles de placement	(34 824)	(60 400)	(54 003)	(51 990)	(56 871)	(46 916)	(35 043)	
Profit à la cession d'immeubles de placement	–	(637)	–	–	–	–	(481)	–
(Économie) charge d'impôt différé	–	–	–	–	–	(8 997)	6 817	1 790
Perte (profit) de change	1 385	240	(4 759)	2 777	(654)	(1 941)	5 131	(2 025)
Distributions sur parts privilégiées	(2 259)	(2 113)	(867)	–	–	–	–	–
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations pour la période</b>	<b>44 777 \$</b>	<b>39 369 \$</b>	<b>37 558 \$</b>	<b>33 329 \$</b>	<b>29 548 \$</b>	<b>26 497 \$</b>	<b>25 976 \$</b>	<b>18 117 \$</b>
Réintégrer :								
Coûts de transaction <sup>1</sup>	–	–	–	–	342	3 990	7	3 633
(Économie) charge d'impôt exigible	–	–	–	–	–	(1 710)	883	871
(Profit) perte sur les titres de capitaux propres	–	–	–	–	–	(102)	44	154
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations pour la période après ajustements</b>	<b>44 777 \$</b>	<b>39 369 \$</b>	<b>37 558 \$</b>	<b>33 329 \$</b>	<b>29 890 \$</b>	<b>28 675 \$</b>	<b>26 910 \$</b>	<b>22 775 \$</b>
Flux de trésorerie liés aux opérations par part								
De base	0,39 \$	0,35 \$	0,34 \$	0,32 \$	0,32 \$	0,31 \$	0,31 \$	0,24 \$
Dilué	0,38 \$	0,34 \$	0,33 \$	0,31 \$	0,31 \$	0,31 \$	0,30 \$	0,24 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations par part après ajustements								
De base	0,39 \$	0,35 \$	0,34 \$	0,32 \$	0,32 \$	0,34 \$	0,32 \$	0,30 \$
Dilué	0,38 \$	0,34 \$	0,33 \$	0,31 \$	0,31 \$	0,33 \$	0,31 \$	0,29 \$
Nombre moyen pondéré de parts ordinaires en circulation :								
De base <sup>2</sup>	115 050	110 947	109 993	105 468	93 657	84 172	83 380	76 173
Dilué <sup>2</sup>	125 903	121 810	120 588	116 631	105 632	98 073	97 400	83 929

1. Les coûts de transaction réintégrés au premier trimestre de 2012 sont des honoraires ponctuels liés aux opérations touchant l'internalisation et le siège social. Pour 2011, les coûts de transaction comprennent des indemnités de résiliation versées à la société tierce qui était chargée de la gestion de plusieurs immeubles situés à Winnipeg, au Manitoba, lorsque la FPI a repris à son compte les activités de gestion de ces immeubles, ainsi que des coûts de financement liés aux débiteures convertibles.

2. Dans la mesure où leur effet est dilutif, les options et les débiteures convertibles sont prises en compte pour établir la moyenne pondérée diluée.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du premier trimestre de 2013  
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

## TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES

	Trimestres clos les 31 mars	
	2013	2012
Frais d'acquisition	–	552
Frais de gestion des immeubles	80	80
Mobilier et agencements de bureau inscrits à l'actif	9	1 243
Matériel de bureau inscrit à l'actif	–	343
Commissions de renouvellement des baux inscrites à l'actif	7	36
Frais liés aux améliorations apportées aux bâtiments inscrits à l'actif	4 288	3 395
Mesures incitatives à la prise à bail inscrites à l'actif	533	360
Frais de consultation aux fins de l'évaluation de l'impôt foncier	–	182
Produits locatifs	(42)	(41)

Aux termes de conventions de gestion d'immeubles conclues avec Marwest Management Canada Ltd. (« Marwest Management »), la FPI a engagé des frais de gestion d'immeubles, des commissions de renouvellement des baux et des honoraires liés aux améliorations locatives pour trois propriétés qui lui appartiennent. Le montant à payer au 31 mars 2013 s'élevait à 25 \$ (26 \$ au 31 décembre 2012).

Le 1<sup>er</sup> janvier 2012, la FPI a conclu une convention relative à des services de location d'une durée de un an avec Marwest Management, laquelle est arrivée à échéance le 31 décembre 2012. Le montant à payer au 31 mars 2013 était de néant (756 \$ au 31 décembre 2012).

La FPI a engagé des frais liés aux améliorations apportées à des bâtiments et aux mesures incitatives à la prise à bail qu'elle a payés à Marwest Construction Ltd., à Marwest Development Corporation et à Nova 3 Engineering, des sociétés liées à certains fiduciaires et dirigeants de la FPI. Le montant à payer au 31 mars 2013 s'élevait à 2 524 \$ (1 137 \$ au 31 décembre 2012).

La FPI a engagé des frais liés au mobilier et aux agencements de bureau, qu'elle a payés à Marwest Construction Ltd. Le montant à payer au 31 mars 2013 était de néant (42 \$ au 31 décembre 2012). En 2012, la FPI a acheté de Marwest Management du mobilier et des agencements de bureau totalisant 1 243 \$ et du matériel de bureau totalisant 343 \$ par suite de l'internalisation des fonctions de gestion d'actifs et d'immeubles.

La FPI a engagé des frais de consultation aux fins de l'évaluation de l'impôt foncier, qu'elle a versés à Fairtax Realty Advocates, une société sous le contrôle de membres de la famille proche d'un dirigeant principal. Le montant à payer au 31 mars 2013 était de néant (néant au 31 décembre 2012).

La FPI perçoit des loyers de bureaux de Marwest Management.

Ces transactions ont eu lieu dans le cours normal des activités et sont évaluées à la valeur d'échange, laquelle correspond au montant de la contrepartie, conformément à ce qui a été établi et convenu par les parties liées.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du premier trimestre de 2013  
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

---

## DONNÉES SUR LES PARTS EN CIRCULATION

Au 7 mai 2013, le solde des parts en circulation s'établissait comme suit :

Parts en circulation au 31 mars 2013	115 216 719
Parts émises (RRD)	92 196
Parts émises à l'exercice d'options	11 875
Parts en circulation au 7 mai 2013	<u>115 320 790</u>

Au 7 mai 2013, le solde des options en cours s'établissait comme suit :

	Options en cours	Options pouvant être exercées
Options à 11,28 \$, émises le 25 février 2010	140 438	76 126
Options à 13,30 \$, émises le 10 septembre 2010	322 750	135 250
Options à 13,44 \$, émises le 15 octobre 2010	332 000	144 000
Options à 14,10 \$, émises le 17 juin 2011	1 048 000	253 000
Options à 16,36 \$, émises le 13 avril 2012	1 755 000	439 500
	<u>3 598 188</u>	<u>1 047 876</u>

Au 7 mai 2013, 45 573 parts assujetties à des restrictions étaient en circulation. Aucun droit n'a été acquis sur ces parts assujetties à des restrictions à l'heure actuelle.

Au 7 mai 2013, 3 450 000 parts privilégiées de série A, 3 000 000 de parts privilégiées de série C et 4 000 000 de parts privilégiées de série E étaient en circulation.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du premier trimestre de 2013  
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

---

## PERSPECTIVES DE 2013

Artis continue de cibler des commerces de détail, des immeubles de bureaux et des immeubles industriels de grande qualité, tout particulièrement dans l'Ouest canadien, ainsi qu'en Ontario et sur des marchés choisis des États-Unis. Comme la proposition de valeur des occasions de placement aux États-Unis demeure intéressante et que les fondamentaux du marché immobilier continuent de s'améliorer, Artis pourrait augmenter la pondération de ses placements aux États-Unis au cours de l'exercice 2013.

Selon le rapport d'analyse économique globale de la Banque Scotia daté du 27 mars 2013, le PIB réel devrait connaître une croissance de 1,6 % au Canada en 2013. Les perspectives de croissance du PIB dans les provinces canadiennes où Artis détient des immeubles sont également favorables; on s'attend en effet à une croissance du PIB de 1,8 % au Manitoba, de 2,5 % en Saskatchewan, de 2,6 % en Alberta, de 1,5 % en Colombie-Britannique et de 1,5 % en Ontario. Aux États-Unis, le PIB réel devrait croître de 2,0 % en 2013 et le taux de chômage d'un exercice à l'autre devrait passer de 8,2 % à 7,6 % en mars 2013. En ce qui a trait au Minnesota et à l'Arizona, où sont concentrés les immeubles d'Artis aux États-Unis, le taux de chômage d'un exercice à l'autre devrait passer de 5,6 % à 5,3 % et de 7,6 % à 6,8 %, respectivement, au 28 février 2013.

En 2013, l'accès au capital devrait se maintenir, puisque les investisseurs continuent de percevoir les placements immobiliers commerciaux comme étant relativement peu risqués et qu'ils sont attirés par les rendements qui peuvent être générés par les placements dans une FPI. Artis peut émettre des parts de fiducie et des titres de participation privilégiés, ce qui fournit de la souplesse lorsque vient le temps d'accéder aux marchés financiers, selon la confiance et les préférences des investisseurs.

En 2013, l'accès aux capitaux d'emprunt devrait également se maintenir. La direction prévoit que les taux d'intérêt continueront de fluctuer légèrement à l'intérieur d'une fourchette de négociation basse et que des occasions continueront de se présenter pour renouveler la dette à des taux de financement à long terme peu élevés très intéressants. Aux États-Unis, la dette à terme à taux variable demeure une option intéressante, surtout lorsque les prêts offrent des modalités souples et qu'ils permettent le remboursement anticipé ou la conclusion de swaps de taux d'intérêt sans pénalité et en tout temps. Cependant, l'objectif global de la direction pour 2013 consiste à réduire le pourcentage du total de la dette de la FPI qui est assortie d'un taux variable et qui n'est pas couverte.

DBRS a attribué une notation d'émetteur de BBB (faible) avec perspectives stables à la FPI Artis. DBRS a également attribué une notation de Pfd-3 (faible) avec perspectives stables aux parts privilégiées d'Artis. La direction s'attend à ce que la notation accordée par DBRS lui permettra d'accéder plus facilement aux marchés des titres d'emprunt et des capitaux propres.

Les taux de capitalisation des occasions de placement au Canada ont continué de diminuer en 2013, et la concurrence demeure solide en ce qui a trait à l'acquisition d'immeubles de qualité. Cependant, à moins d'une volatilité imprévue de l'économie ou des marchés financiers, Artis entend réaliser une croissance externe en 2013 et prévoit investir un montant additionnel de 400 M\$ à 600 M\$ dans de nouvelles acquisitions relatives.

La direction prévoit que les fondamentaux du marché immobilier au Canada et aux États-Unis demeureront solides, avec des taux d'inoccupation qui demeureront stables ou qui pourraient diminuer dans les principaux marchés. Les prévisions pour ce qui est des loyers du marché se sont également améliorées de façon considérable. Par conséquent, nous prévoyons que la croissance du bénéfice opérationnel net lié aux immeubles et la croissance du bénéfice opérationnel net lié aux immeubles comparables augmenteront en 2013.

Au 31 mars 2013, Artis disposait de 100 448 \$ en trésorerie et équivalents de trésorerie, outre une ligne de crédit disponible de 60 000 \$. Les transactions réalisées après le 31 mars 2013 sont les suivantes :

- Le 1<sup>er</sup> avril 2013, la FPI a remboursé un emprunt hypothécaire relatif à un immeuble de commerces de détail d'un montant de 4 532 \$.
- Le 3 avril 2013, la FPI a remboursé un solde de 20 000 \$ sur sa facilité de crédit à terme renouvelable.
- Le 15 avril 2013, la FPI a réglé 5 000 \$ US au titre de son swap de change en cours et prorogé l'échéance du solde de 20 000 \$ US.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du premier trimestre de 2013  
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

---

- Le 23 avril 2013, la FPI a reçu un nouveau financement hypothécaire sur 10 ans d'un montant de 8 000 \$ relativement à deux propriétés qui n'étaient pas grevées de charges auparavant, au taux d'intérêt de 3,76 % par an.
- Le 30 avril 2013, la FPI a acquis le 220 Portage Avenue, situé à Winnipeg, au Manitoba. L'immeuble a été acquis pour 41 000 \$, et le prix d'achat a été versé en trésorerie, avec l'obtention d'un nouveau financement hypothécaire sur 10 ans de 25 000 \$, au taux d'intérêt de 3,80 % par an.
- Le 2 mai 2013, la FPI a déposé un supplément de prospectus lié à son prospectus préalable de base dans le cadre d'un appel public à l'épargne visant le placement de 9 065 000 parts au prix unitaire de 16,55 \$, pour un produit brut totalisant 150 026 \$. Le 6 mai 2013, les preneurs fermes ont exercé leur option de surallocation relativement à 1 359 750 parts supplémentaires, pour un produit brut totalisant 22 504 \$. L'appel public à l'épargne devrait se conclure le 9 mai 2013.
- La FPI a conclu des ententes visant l'acquisition d'immeubles situés en Alberta, au Manitoba et en Ontario. Le prix d'achat de ces immeubles totalise 204 091 \$. La FPI prévoit conclure les acquisitions en mai et en juin 2013, et celles-ci seront financées au moyen d'une contrepartie en trésorerie et d'un financement hypothécaire existant ou nouveau.
- La FPI a conclu des ententes visant l'acquisition d'immeubles situés au Colorado et en Arizona. Le prix d'achat de ces immeubles totalise 68 750 \$ US. La FPI prévoit conclure les acquisitions en mai 2013, et celles-ci seront financées au moyen d'une contrepartie en trésorerie et d'un financement hypothécaire existant ou nouveau.
- Des distributions de 0,09 \$ la part pour le mois d'avril 2013 ont été déclarées après le 31 mars 2013.

## RISQUES ET INCERTITUDES

### PROPRIÉTÉ DES IMMEUBLES

Tous les placements dans des biens immobiliers sont soumis à des éléments de risque et subissent l'incidence de bon nombre de facteurs, notamment la conjoncture économique générale, les marchés immobiliers locaux, l'offre et la demande de locaux à louer, ainsi que la concurrence que livrent les autres immeubles présentant des locaux inoccupés. Les immeubles de la FPI sont situés dans cinq provinces canadiennes et dans quatre États américains, et la majorité des immeubles, mesurés selon la SLB, sont dans la province d'Alberta. Par conséquent, les immeubles de la FPI subissent l'incidence de facteurs qui influent sur les marchés immobiliers respectifs. Ces facteurs peuvent différer de ceux qui ont une incidence sur les marchés immobiliers ailleurs au Canada et aux États-Unis.

### TAUX D'INTÉRÊT ET FINANCEMENT PAR EMPRUNT

Artis sera soumise aux risques liés au financement par emprunt. Il est impossible de garantir qu'Artis sera en mesure de refinancer sa dette actuelle à des conditions qui lui seront autant ou plus favorables. L'incapacité de remplacer le financement de la dette à son échéance aurait une incidence défavorable sur la situation financière et les résultats d'Artis.

La direction a recours à diverses méthodes en vue de réduire ce risque. D'une part, la direction s'efforce de répartir le renouvellement des principaux contrats de location touchant les immeubles en fonction du moment où la dette hypothécaire sur ces immeubles doit être refinancée. D'autre part, la direction cherche à obtenir du financement auprès d'un grand nombre de prêteurs, et ce, pour chacun des immeubles. Enfin, lorsque c'est pertinent, les modalités des emprunts hypothécaires sont conçues de façon à ce que le risque lié au financement par emprunt soit équilibré pour tout exercice donné.

Artis est également exposée au risque de taux d'intérêt lié à la facilité de crédit à terme renouvelable, aux emprunts hypothécaires et aux débentures non garanties de la FPI devant être réglés pour satisfaire aux exigences de refinancement prévues respectives au cours de l'année à laquelle ils arrivent à échéance. La FPI réduit au minimum le risque en limitant la dette à 70 % de la valeur comptable brute et en surveillant étroitement le montant de ses emprunts à taux variable. La majorité des emprunts hypothécaires et des débentures de la FPI portent intérêt à taux fixe. Au 31 mars 2013, la FPI avait une dette à taux variable de 554 484 \$ (529 660 \$ au 31 décembre 2012). Au 31 mars 2013, la FPI avait conclu des swaps de taux d'intérêt pour couvrir le risque de taux d'intérêt lié à une tranche de 173 183 \$ de la dette à taux variable (173 472 \$ au 31 décembre 2012). La FPI peut conclure des swaps de taux d'intérêt relativement à la dette à taux variable en tout temps afin de fixer le taux d'intérêt de façon efficace.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du premier trimestre de 2013  
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

La FPI a un ratio d'emprunts hypothécaires, autres emprunts et dette bancaire à la valeur comptable brute de 46,1 %, en baisse comparativement à 47,3 % au 31 décembre 2012. Une tranche d'environ 5,5 % des emprunts hypothécaires d'Artis vient à échéance en 2013, et une tranche de 12,4 % vient à échéance en 2014. La direction négocie actuellement avec divers prêteurs aux fins du renouvellement ou du refinancement des emprunts hypothécaires arrivant à échéance en 2013.

## RISQUE DE CRÉDIT ET RÉPARTITION DES LOCATAIRES

Artis est exposée au risque de non-paiement de la part des locataires. La direction atténue ce risque en cherchant à acquérir des immeubles de catégories d'actif différentes. En outre, la direction cherche à acquérir des immeubles visés par des contrats de location comportant des clauses restrictives exhaustives et bien définies. Le portefeuille d'Artis comprend environ 2 000 contrats de location dont la durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance est de 4,9 années. La FPI tire approximativement 63,1 % de ses produits bruts des organismes nationaux ou gouvernementaux. Comme il est indiqué ci-dessous, le plus important locataire, selon les produits bruts, est MTS Allstream, un des plus importants fournisseurs de services téléphoniques, de services Internet, de services de transmission de données et de télévision au Canada. MTS Allstream est inscrite à la Bourse de Toronto, et ses produits annuels pour 2012 étaient supérieurs à 1,7 G\$. Le deuxième plus important locataire, selon les produits bruts, est AMEC Americas Ltd., fournisseur mondial de services de consultation, d'ingénierie et de gestion de projets dans les secteurs de l'énergie, de l'électricité et de la transformation, dont la capitalisation boursière dépasse 3,0 G\$.

### Liste des 20 principaux locataires selon les produits bruts

Locataire	% du total des produits bruts	Quote-part de la SLB (en milliers de pi <sup>2</sup> )	% du total de la SLB	Durée résiduelle moyenne pondérée du contrat de location
MTS Allstream Inc.	2,1 %	322	1,4 %	9,9
AMEC Americas Ltd. <sup>1</sup>	2,1 %	200	0,9 %	0,4
TransAlta Corporation	1,1 %	336	1,5 %	10,2
Shoppers Drug Mart	1,1 %	155	0,7 %	5,7
Home Depot	0,9 %	159	0,7 %	9,3
La Banque TD	0,9 %	123	0,5 %	7,2
Sobeys	0,9 %	191	0,8 %	7,9
CB Richard Ellis, Inc.	0,9 %	103	0,4 %	5,5
Fairview Health Services	0,8 %	179	0,8 %	10,4
CGI Sys & Mgmt Consultants, Inc.	0,8 %	64	0,3 %	2,7
PMC – Sierra, Inc.	0,8 %	148	0,6 %	0,5
Cara Operations Limited	0,8 %	50	0,2 %	15,7
3M Canada Company	0,8 %	319	1,4 %	7,0
Q9 Networks, Inc.	0,8 %	35	0,2 %	3,4
Bell Canada	0,8 %	76	0,3 %	3,3
Birchcliff Energy	0,8 %	59	0,3 %	4,7
ABB, Inc.	0,8 %	318	1,4 %	1,6
Credit Union Central	0,7 %	86	0,4 %	8,8
Sport Alliance of Ontario	0,6 %	85	0,4 %	11,2
Data Sciences International	0,6 %	116	0,5 %	7,3
Total	19,1 %	3 124	13,7 %	6,7

1. Le locataire a exercé son droit de renouvellement.

### Organismes gouvernementaux locataires selon les produits bruts

Locataire	% du total des produits bruts	Quote-part de la SLB (en milliers de pi <sup>2</sup> )	% du total de la SLB	Durée résiduelle moyenne pondérée du contrat de location
Gouvernement fédéral	3,8 %	547	2,4 %	8,8
Gouvernements provinciaux	2,7 %	379	1,7 %	3,8
Organismes municipaux	0,5 %	118	0,5 %	14,8
Total	7,0 %	1 044	4,6 %	7,7

Durée résiduelle moyenne pondérée jusqu'à l'échéance (pour l'ensemble du portefeuille) 4,9

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du premier trimestre de 2013  
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

## RISQUE ASSOCIÉ AU RENOUVELLEMENT DES CONTRATS DE LOCATION

La valeur des immeubles de placement et la stabilité des flux de trésorerie qui en sont tirés sont tributaires du taux d'occupation et des loyers prévus aux contrats de location. Rien ne garantit qu'un contrat de location sera renouvelé à l'échéance ni qu'il le sera à des conditions favorables. En outre, rien ne garantit qu'un locataire puisse être remplacé. Un ralentissement de l'économie canadienne ou américaine aurait une incidence négative sur la demande de locaux dans les commerces de détail, les immeubles de bureaux et les immeubles industriels, ce qui donnerait lieu à un accroissement du risque de non-renouvellement des contrats de location venant à échéance à court terme.

Le tableau ci-après présente l'échéancier du portefeuille :

Échéance	Canada					Immeubles de bureaux de Calgary seulement	États-Unis		Total
	Alberta	C.-B.	Manitoba	Sask.	Ontario		Minnesota	Autres	
2013	3,0 %	1,1 %	1,8 %	0,7 %	1,8 %	2,1 %	2,2 %	0,0 %	10,6 %
2014	2,7 %	0,8 %	1,6 %	0,4 %	1,8 %	0,9 %	2,8 %	0,2 %	10,3 %
2015	2,4 %	0,9 %	2,3 %	0,7 %	1,9 %	0,8 %	3,9 %	0,1 %	12,2 %
2016	3,8 %	0,5 %	1,5 %	0,3 %	2,5 %	1,0 %	3,2 %	0,0 %	11,8 %
2017	2,1 %	0,8 %	1,3 %	0,9 %	1,8 %	1,0 %	2,9 %	1,1 %	10,9 %
2018	1,9 %	0,3 %	1,2 %	0,5 %	0,4 %	0,5 %	1,2 %	0,6 %	6,1 %
2019 et par la suite	8,7 %	2,7 %	3,1 %	1,8 %	5,2 %	2,7 %	5,6 %	2,3 %	29,4 %
Baux au mois	0,1 %	0,1 %	0,2 %	0,1 %	0,3 %	0,0 %	0,2 %	0,0 %	1,0 %
Locaux libres	1,1 %	0,3 %	0,5 %	0,1 %	0,5 %	0,4 %	1,6 %	0,1 %	4,2 %
Immeubles en cours de réaménagement	0,0 %	0,3 %	1,7 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	1,5 %	0,0 %	3,5 %
Total	25,8 %	7,8 %	15,2 %	5,5 %	16,2 %	9,4 %	25,1 %	4,4 %	100,0 %

Les biens immobiliers d'Artis sont situés dans cinq provinces canadiennes et quatre États américains et se composent d'immeubles de bureaux, de commerces de détail et d'immeubles industriels. En termes de SLB, les trois principaux segments qui composent le portefeuille de la FPI par municipalité et par type d'actif sont les immeubles industriels de Minneapolis, les immeubles de bureaux de Calgary et les immeubles industriels de la RGT.

## RISQUE FISCAL

Le 22 juin 2007, les règles relatives aux EIPD (décrites plus en détail précédemment à la rubrique « Économie d'impôt sur le résultat ») ont été promulguées. Les règles prévoient que certaines distributions effectuées par une EIPD ne seront plus déductibles au moment de calculer le bénéfice imposable de cette EIPD et que cette dernière sera assujettie à l'impôt sur les distributions à un taux essentiellement équivalent au taux d'imposition général applicable à une société par actions canadienne. Toutefois, les distributions versées par une EIPD à titre de remboursements de capital ne seraient généralement pas imposables.

Les règles relatives aux EIPD ne s'appliquent pas aux fiducies de placement immobilier qui satisfont aux conditions prescrites relativement à la nature de leurs actifs et de leurs produits (les « conditions relatives aux FPI »). Pour satisfaire aux conditions relatives aux FPI, une fiducie doit réussir certains tests techniques qui pourraient ne pas convenir entièrement aux biens immobiliers et aux structures d'activités habituels. Avant la fin de 2008, la FPI a entrepris diverses activités de restructuration afin de se soumettre aux exigences liées aux conditions relatives aux FPI, et la FPI prévoit se conformer à ces exigences, de sorte que les règles relatives aux EIPD ne s'appliqueront pas à la FPI en 2009 ni au cours des exercices ultérieurs. La FPI est d'avis qu'elle a satisfait aux conditions relatives aux FPI tout au long du trimestre clos le 31 mars 2013 et de l'exercice clos le 31 décembre 2012. Toutefois, rien ne garantit que la FPI continuera d'être en mesure de remplir les conditions relatives aux FPI à l'avenir, de façon que la FPI ne soit pas assujettie à l'impôt en vertu des règles relatives aux EIPD.

La FPI exerce des activités aux États-Unis par l'entremise d'une fiducie de placement immobilier américaine (Artis US Holdings, Inc.) qui est principalement financée par la FPI par la voie de titres de capitaux propres, de titres de créance sous forme de billets payables à la FPI et d'actions privilégiées. Au 31 mars 2013, Artis US Holdings, Inc. devait 95 514 \$ US à la FPI, montant qui est éliminé à la consolidation des états financiers.

Les billets ont été comptabilisés à titre de passif aux fins de l'impôt fédéral américain. Si l'Internal Revenue Service (l'« IRS ») ou un tribunal détermine que les billets devraient être traités comme des capitaux propres et non comme un passif aux fins de l'impôt, les intérêts sur les billets deviendraient imposables à titre de dividende et ils ne seraient donc pas déductibles aux fins de l'impôt fédéral américain. De plus, si l'IRS devait déterminer que les intérêts sur les

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du premier trimestre de 2013  
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

---

billets ne constituent pas des intérêts négociés dans des conditions de concurrence normale, l'excédent des intérêts sur ces billets par rapport aux intérêts négociés dans des conditions de concurrence normale ne serait pas déductible et serait imposé à titre de paiement de dividende plutôt qu'à titre de paiement d'intérêts. Cela aurait pour effet d'accroître le passif d'impôt de la FPI aux fins de l'impôt fédéral américain. Par ailleurs, la FPI pourrait être tenue de payer des pénalités. Une hausse du passif d'impôt pourrait nuire à la capacité d'Artis US Holdings, Inc. à effectuer les paiements sur les billets ou à la capacité de la FPI à verser des distributions à ses porteurs de parts.

## RISQUE DE CHANGE

Comme la FPI détient des immeubles aux États-Unis, celle-ci est exposée au risque lié aux fluctuations des taux de change, qui peuvent avoir une incidence sur sa situation financière et sur ses résultats. Afin d'atténuer ce risque, les emprunts de la FPI grevant les immeubles aux États-Unis ainsi que les débetures de série G sont libellés en dollars américains, ce qui lui procure une couverture naturelle. Les parts privilégiées de série C de la FPI sont également libellées en dollars américains.

## AUTRES RISQUES

Outre les risques décrits précédemment, la FPI Artis est exposée à plusieurs autres risques, dont des risques concernant le manque de liquidité des placements immobiliers ainsi que les risques liés aux pertes générales non assurées et aux éventuelles questions d'ordre environnemental.

La FPI peut également être exposée à des risques liés aux baux pour les immeubles dans lesquels la FPI détient une participation, aux marchés boursiers, à la responsabilité des porteurs de parts, à la disponibilité des flux de trésorerie, aux fluctuations des distributions en espèces, aux modifications apportées à la législation et à la dépendance de la FPI envers le personnel clé.

## ESTIMATIONS COMPTABLES CRITIQUES

Les méthodes comptables qui, selon la direction de la FPI, font le plus appel à ses estimations et à son jugement sont présentées dans le rapport de gestion de la FPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2012.

## CHANGEMENTS DE MÉTHODES COMPTABLES

En décembre 2011, l'IASB a modifié IAS 32, *Compensation des actifs financiers et des passifs financiers*. La modification clarifie certains aspects des exigences concernant la compensation ainsi que les règlements net et brut. Elle s'appliquera aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014. La FPI évalue actuellement l'incidence de cette norme modifiée.

IFRS 9, *Instruments financiers* (« IFRS 9 »), remplacera IAS 39, *Instruments financiers : Comptabilisation et évaluation* (« IAS 39 »). IFRS 9 utilise une approche unique pour établir si un actif financier est évalué à son coût amorti ou à sa juste valeur, remplaçant ainsi les multiples choix de classement selon IAS 39. L'approche d'IFRS 9 est fondée sur la manière dont une entité gère ses instruments financiers et sur les caractéristiques des flux de trésorerie contractuels des actifs financiers. IFRS 9 a été modifiée par l'IASB en octobre 2010 pour fournir des indications sur le classement et le reclassement des passifs financiers, sur leur évaluation et sur la présentation des profits et des pertes sur les passifs financiers désignés comme étant à la juste valeur par le biais du résultat net. Lorsqu'une entité choisit d'évaluer un passif financier à la juste valeur, les profits ou les pertes découlant des variations du risque de crédit de l'instrument doivent être comptabilisés dans les autres éléments du résultat global. IFRS 9 entrera en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015. La FPI évalue actuellement l'incidence de cette norme modifiée.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du premier trimestre de 2013  
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

---

## CONTRÔLES ET PROCÉDURES

### CONTRÔLE INTERNE À L'ÉGARD DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

La direction est responsable de l'établissement et du maintien d'un contrôle interne adéquat à l'égard de l'information financière afin de fournir une assurance raisonnable quant à la fiabilité de l'information financière et de la préparation des états financiers aux fins de la publication de l'information financière en conformité avec les IFRS. Le chef de la direction et le chef des finances ont évalué, ou ont fait évaluer, la conception du contrôle interne à l'égard de l'information financière de la FPI (comme il est défini dans le Règlement 52-109) pour la période close le 31 mars 2013.

En raison des limites inhérentes à tout système de contrôle, aucune évaluation d'un tel système ne peut fournir une assurance absolue que tous les problèmes en matière de contrôle, y compris les risques d'inexactitudes attribuables à des erreurs ou à des cas de fraude, ont été détectés. Comme la FPI est une entreprise en pleine croissance, la direction prévoit qu'elle apportera continuellement des améliorations à ses systèmes de contrôle et à ses procédures.

### CONTRÔLES ET PROCÉDURES DE COMMUNICATION DE L'INFORMATION

Les contrôles et procédures de communication de l'information de la FPI sont conçus pour fournir l'assurance raisonnable que l'information que la FPI doit présenter est enregistrée, traitée, résumée et présentée dans la période requise en vertu des lois canadiennes en matière de valeurs mobilières et qu'elle comprend les contrôles et les procédures conçus pour fournir l'assurance que l'information est recueillie et communiquée à la direction, y compris au chef de la direction et au chef des finances, de manière à permettre la prise de décisions en temps opportun au sujet de la communication de l'information.

Au 31 mars 2013, une évaluation de l'efficacité des contrôles et procédures de communication de l'information de la FPI a été effectuée sous la supervision et avec la participation de la direction, notamment le chef de la direction et le chef des finances (comme l'exige le Règlement 52-109). À la lumière des résultats de cette évaluation, le chef de la direction et le chef des finances ont conclu que la conception et le fonctionnement des contrôles et procédures de communication de l'information de la FPI étaient efficaces pour la période close le 31 mars 2013.